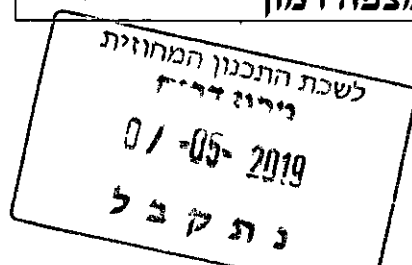


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' 27/101/02/27

שם תוכנית: תכנית מתאר מקומית למצפה רמון



מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: מצפה רמון

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן-תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מינהל התכנון - מחוז דרום</p> <p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור שינויים בתכנית מס' 27/101/02/27</p> <p>ועדת הכושר להחלטות</p> <p>שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה</p> <p>החליטה ביום 14.1.2019</p> <p>על אישור שינויים בתכנית</p> <p>י"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

מצפה רמון ממוקמת בלב הנגב, על שפת מכתש רמון – הגדול והמרשים במכתשי הנגב – תופעה גיאולוגית ונופית ייחודית. היישוב מוקף שטחים טבעיים עשירים בערכי טבע, נוף ומורשת שריבים מהם מוכרזים כשמורת טבע. מצפה רמון הינו יישוב עירוני הממוקם בלב איזור מדברי, "הר הנגב" בגובה של כ- 850 מ' מעל פני הים על שפת מכתש רמון. הנוף מרהיב וייחודי והאקלים מאופיין בקיץ מתון וחורף קר. אזור זה מיושב בדלילות יחסית כאשר הישובים הקרובים ביותר הינם במרחק של כ-50 ק"מ (שדה בוקר, ירוחם). ערי המחוז באר שבע ואילת נמצאות במרחק של כ-80 ק"מ ו-150 ק"מ בהתאמה.

מצפה רמון הוקם ב-1951 כבסיס מחנה עבודה לפועלים ששללו את הדרך מבאר שבע לאילת – כביש 40. ב-1956 הפך היישוב ממחנה עבודה ליישוב קבע. תושביו הראשונים היו מקרב עולי צפון אפריקה ורומניה שהגיעו בתחילת שנות ה-60 לארץ והופנו במסגרת הפעולות הראשונות של המדינה ליישוב הנגב. היישוב הוקם כקואופרטיב שתוכנן להתבסס כלכלית על ניצול והפקת מחצבי טבע במכתש רמון ועל ענפי תעשייה. מקורות תעסוקה אחרים שהתפתחו במרוצת השנים נשענו על בסיסי צבא הקבע, עסקים אשר שרתו את הנוסעים לאילת וממנה, מוסדות החינוך והמועצה המקומית. עם חתימת הסכמי השלום עם מצרים תוכננה מצפה רמון להוות בסיס אזרחי למאות משפחות אנשי קבע ששרתו בבסיס ופנו מסיני ומאזור ימית. בשנות השמונים נבנו שכונות חדשות, בעיקר צמודות קרקע, שהיו אמורות לאכלס את המתפנים מסיני. בעקבות מבצע "שלום הגליל" מרכז הכובד של צה"ל נע צפונה ורוב השכונות נותרו ריקות. בסיס חיל האוויר "רמון" שנבנה באזור עם פינוי סיני, הביא למקום כמה מאות של משפחות צבא הקבע שהפכו את מצפה רמון לביתם, כתוצאה מכך בשנת 1988 מנה היישוב כ-3,000 נפש. בתקופה זו החל להתפתח ענף התיירות. מכתש רמון הוכשר לטיולים ומבקרים החלו לפקוד את המכתש ואת היישוב.

במהלך שנות ה-90 גדל היישוב, במידה רבה בזכות קליטת העלייה מחבר העמים והגיע לשיא של כ-5000 נפש (נתוני למ"ס) בשנת 2000. מאז ועד היום נצפת מגמת ירידה איטית בקצב של כ-100 נפש בשנה במספר התושבים ביישוב. ככלל, מאופיין היישוב בניידות רבה של אנשים המהגרים אל והחוצה מהיישוב.

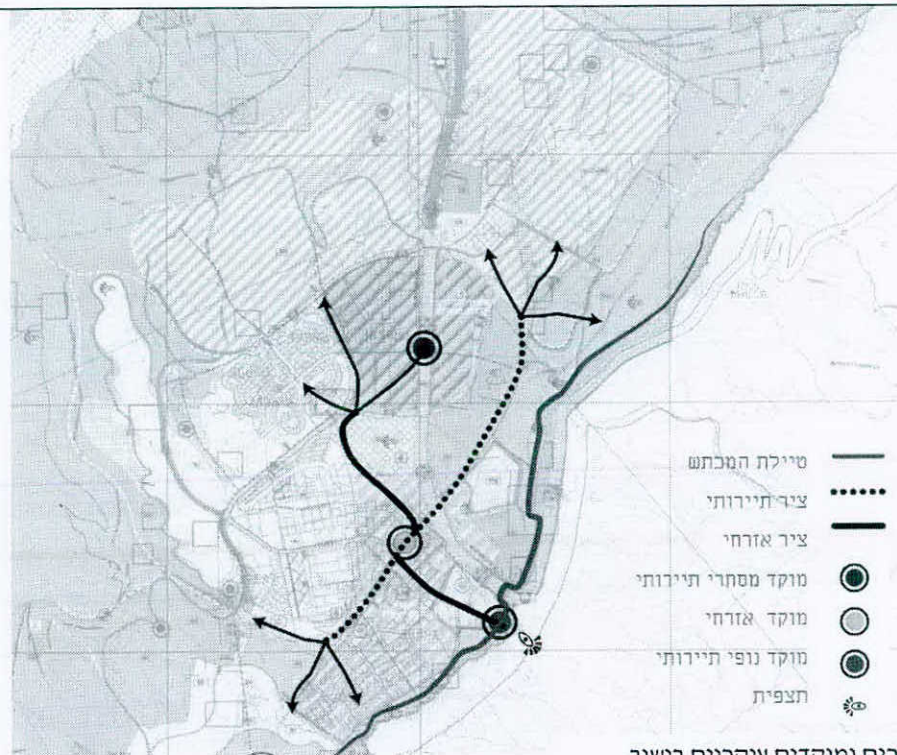
ביוזמת משרד השיכון, מינהל מקרקעי ישראל, והמועצה המקומית של מצפה רמון, הוכנה תכנית אב ומתאר להתפתחות היישוב בעשרים השנים הקרובות ומעבר לכך. תכנית מתאר זו נגזרת מתכנית האב שהוכנה ונועדה להיות הבסיס הסטטוטורי המסדיר את התפתחות היישוב על פי העקרונות שגובשו בתהליך התכנון. התכנית מציבה כמטרה את **יצירת התשתית התכנונית המאפשרת את התפתחות מצפה רמון כיישוב בר קיימא, ייחודי, איכותי ואטרקטיבי בנגב, תוך מיצובו כמוקד תיירות המדבר.**

תכנית המתאר, המעגנת את המצב הסטטוטורי של תכנית האב, עוסקת בהיבטים המרכזיים של התפתחות היישוב, תיפקודו העתידי וחזונו הבנוי והפתוחה, על פי המפורט להלן:

#### • שלד היישוב ועיצוב עירוני

התכנית מבססת ומחזקת את שלד היישוב כפי שכבר התחיל להתגבש, על ידי הגדרת שני צירי פעילות: **ציר צפון דרום**, הכולל את רובע דרכי הבשמים כרובע תיירותי פעיל בצפון, את אזור המרכז האזרחי ומבני הציבור במרכז היישוב, ואת המוקד התיירותי על שפת המכתש, בקצה הדרומי של הציר. בניצב לו – **ציר מזרח מערב** שמבוסס על הרחוב הראשי של היישוב, המתחבר דרך המרכז האזרחי אל טיילת המלונות המתוכננת באזור המזרחי של היישוב, למול המכתש. לבד מצירי הפעילות, מבוסס היישוב על מערכת ענפה של קשרים להולכי רגל ולרכב, מלב היישוב והשכונות אל נקודות שונות על שפת המכתש. המטרה היא לחזק באופן משמעותי את הקשר הרציף היומיומי בין היישוב למכתש.

בנוסף לצירי הפעילות בלב היישוב, התכנית מתווה מערכת של טיילות העוטפות את התחום הבנוי ומשיקה למדבר: טיילת המכתש בדרום היישוב וטיילת קו גובה 825 מסביב ליישוב. הבינוי החדש בתכנית שומר על קווי רקיע שקט ונמוך. המטרה היא להמנע מהפרעה נופית לקו הרקיע של המכתש, כפי שהוא נצפה ממקומות שונים. דגשים מיוחדים והוראות מיוחדות לגבי הבינוי ניתנים במקומות מרכזיים וחשובים כגון הדופן למכתש, דופן המגורים לכיוון המדבר וכדומה.



צירים ומוקדים עיקריים ביישוב

#### • בסיס כלכלי ותיירות

בבחינה של מכלול האפשרויות לביסוס כלכלי של היישוב, מוצע כי ענף התיירות ימשיך להיות הבסיס הכלכלי העיקרי להתפתחות היישוב. הכוונה היא לאפשר מגוון גדול של אפשרויות לינה לקהלים שונים וכן לתת מגוון רחב של אפשרויות לייזום תיירות, ברמת המלונאות ובפיתוח פרויקטים תיירותיים מיוחדים הניתנים להקמה באזור השיקום של המחצבות שמצפון ליישוב, תוך עידוד מגמת היזמויות התיירותיות הקטנות, בתוך היישוב, באזור רובע דרכי הבשמים, באזורים המידבריים וכד'. התכנית מגדירה את אופן הפיתוח והבינוי של המרכזים התיירותיים השונים על מנת לשמור על ערכי הנוף הייחודיים של היישוב, המכתש והמדבר.

לבד מהנושא התיירותי, התכנית נותנת מענה לכל סוג של מרכיב תעסוקתי אפשרי בעתיד תוך עמידה בהוראות סביבתיות קפדניות. באזור התעסוקה הצפוני הקיים מוקצים שטחים בגדלים שונים לזימויות תעסוקתיות מסוגים שונים. הכל תוך עמידה בהוראות סביבתיות קפדניות. מוצע לשלב את התעסוקה בצפון היישוב, במרקם של מגורים, על מנת ליצור שכונת מגורים ותעסוקה, הנהנית מנגישות טובה למרכז היישוב, ומסמיכות למכתש.

בנוסף, התכנית מיעדת שטחים בתוך אזור המרקם הותיק למוקד אקדמי. מוקד אקדמי בדמות שלוחה אוניברסיטאית או מיכללה, הממוקם בלב היישוב, ועוסק בנושאים הייחודיים למצפה ורמון [גאולוגיה, אסטרונומיה, תיירות וכד'] יכול להביא לתנופה כללית של היישוב. המיקום במרכז היישוב נועד לאפשר התערות של האוכלוסיה האקדמית [סטודנטים וסגל הוראה] בחיי היומיום של היישוב, וניצול שטחים פתוחים, בנויים ואזורי מגורים, לצרכיו, בשיתוף עם הקהילה.

#### • מערך אזורי המגורים

במצפה רמון קיימות בפועל כאלפיים יחידות דיור, ועוד כאלף יחידות דיור מאושרות, או בתהליכי אישור. **התכנית מציעה הגדלה של מערך שטחי המגורים להיקף נומינאלי כולל של 5,135 יחידות דיור. היקף מגורים זה נועד לתת מענה לאוכלוסיית יעד נומינאלית של כ- 17,200 תושבים עד לשנת 2030. יעד אוכלוסייה ריאלי לשנת היעד של התכנית הינו כ- 8,500 נפש.**

כלל אזורי המגורים המוצעים בתכנית, והבינוי המוצע בהם מכיל מגוון של סוגי דיור, בגדלים וצפיפויות שונים ובמגוון של מיקומים ביישוב. התכנית מבססת את אזור המרקם הותיק כאזור לבניה רוויה, ואת הבניה צמודת הקרקע לסוגיה, היא ממקמת באזורים שמסביב למרכז.

### • המרקם הותיק

התכנית שמה דגש על חיזוק מעמדו הייחודי של המרקם הותיק כמרכז עירוני; מסחרי, תרבותי, חינוכי ותיירותי של היישוב. תוך שמירה על איזונים ראויים במגוון תפקודיו גם כמרכז מגורים. במקביל להכנת התכנית הוכנה תכנית אב למרקם הותיק המהווה חלק מנספחי תכנית המתאר. בהתבסס על תכנית זו מוצע לעבות ולצופף את המגורים במרקם הותיק תוך עידוד שימושים נוספים כגון תיירות, מבני ציבור ומוסד אקדמי. בנוסף מתווה התכנית מערך שבילים החוצים את השכונה ומחברים בין שדרות בן גוריון וטיילת המכתש. על מנת לחזק את הקשר בין השכונה למכתש.

### • היחס למכתש והנוף המדברי

התכנית רואה במכתש רמון – אתר נוף ייחודי בקנה מידה עולמי, ובנוף המידברי המקיף את היישוב מכל עבריו, את הערכים המרכזיים הנותנים ליישוב את ייחודו ואיכויותיו במרחב בו הוא יושב. ערכים אלה משמעותיים הן למבקרים ביישוב, והן לתושביו. לפיכך התכנית מנסה ליצור את האזון הנכון בין כיווני הפיתוח המוצע ליישוב, שאמורים לענות על הצרכים בשנים שיבואו, לבין הצורך לשמור ואף לחזק את הערכים הנופיים.

התכנית מגדירה יעוד מיוחד "פארק שפת המכתש" המגדיר את ההנחיות לגבי אזור הממשק בין היישוב למכתש.

לאור גישה זו, התכנית מציעה מספר דגשים:

- שמירת קו המגע של היישוב עם המכתש, פנוי מפיתוח מעבר לבינוי הקיים. הגבלת הפעילויות המיסחריות לדופן הבינוי הקיים, יצירת טיילת נוף המשכית שקטה לכל אורך דופן המכתש.
- יצירת מערך של קשרי הולכי רגל, המקשר את כל היישוב ומוביל כל אזור ואזור בו אל המכתש ממזרח, ואל טיילת 825 העוברת אזורים שונים בנוף המדברי שמחוץ ליישוב – מצפון, מערב ודרום.
- יצירת מגבלות פיתוח ובינוי בשולי היישוב, על מנת להבטיח השתלבות מיטבית של הפיתוח בנוף המידברי.
- העדפה של פיתוח באזורים המופרים שבסמיכות למכתש, על פני אזורים בתוליים.

### • נוף ושטחים פתוחים

התפישה הנופית מבקשת לחזק את מצפה רמון כנווה מדברי- שיפור הנחות האקלימית בסביבת המגורים הקרובה ע"י נטיעת עצים וצמחיה מגוונת ויצירת מדרג בפיתוח הנופי בין העיר לסביבתה המדברית, באופן בו המדבר יורגש בכל מקום ביישוב- סביב היישוב יש "שטח נוף מדברי" המאפשר פיתוח אקסטנסיבי, חקלאות ונטיעות במקבצים, וההיקף נשמר כמדבר בתולי. בלב היישוב והמתחם התיירותי ישנם שטחים פתוחים גדולים ומשמעותיים המחזקים את תחושת הנווה- מדבר אך אינם דורשים תחזוקה אינטנסיבית על-מנת שלא להוות נטל כלכלי על היישוב.

### • קיימות ואיכות סביבה

התכנית שואפת ליצירת איזון בין צרכים כלכליים, חברתיים וסביבתיים תוך שימור משאבים, מערכות אקולוגיות, חברתיות וקהילתיות לדורות הבאים. שימוש מושכל במשאבי הסביבה באופן המאפשר את התחדשותם, שימורם לדורות הבאים וחלוקתם באופן שוויוני בין הצרכנים השונים מהווה את הבסיס להשגת הקיימות. בכדי לעשות זאת, הוכנו נספחי קיימות ואיכות סביבה לתכנית המתמדקים בהיבטים הללו:

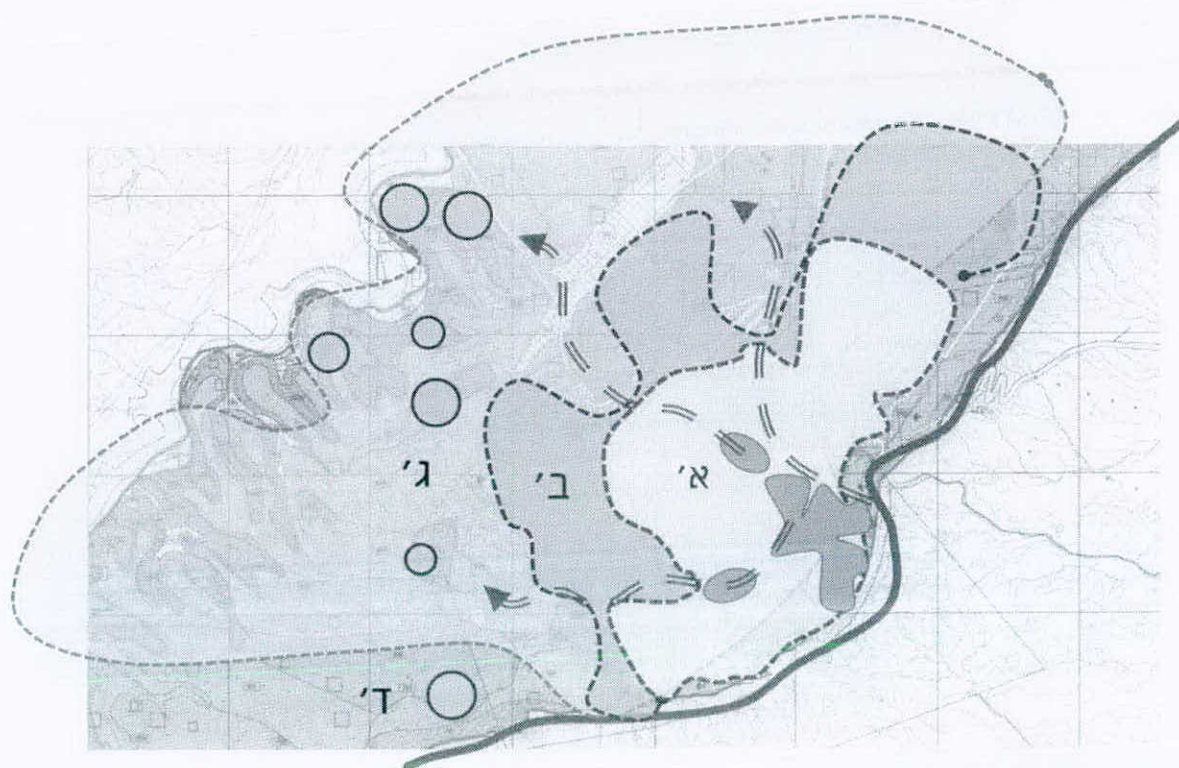
- פיתוח תשתית התומכת הליכה ברגל ושימוש באופניים.
- הגדרת ארבעה מרחבי שימור (ראו להלן).
- דגש על צמצום טביעת הרגל האקולוגית באמצעות: שימוש במשאבים מקומיים כדוגמת מיזמי אנרגיה סולארית ואנרגית רוח וקידום תכניות עירוניות לחיסכון במשאבים; קידום בניה ירוקה; הקמת מערך תשתית ביוב וקולחין כפולה ושימוש במים מושבים; מיחזור של פסולת והפרדה ובמקור.
- דגש על פיתוח בינוי לפי עקרונות הבניה הירוקה והתאמה למדבר



• **מצפה רמון כמרחב ביוספרי**

על מנת לשמור על האזון בין צרכי הפיתוח של הישוב לשימור הערכים הטבעיים והנופיים המקיפים אותו, התכנית מגדירה רמות שונות של פיתוח ושימור בהתאם לתפיסת תכנון ביו-ספרית:

- טבעת ראשונה- פיתוח עירוני, אזור בעל רגישות סביבתית נמוכה – שטחים פתוחים לפיתוח אינטנסיבי, בינוי רציף ולא מוגבל.
- טבעת שנייה – היקף היישוב, אזור בעל רגישות סביבתית בינונית – שטחים פתוחים לפיתוח אקסטנסיבי.
- טבעת שלישית – חגורה מדברית יישובית, אזור בעל רגישות סביבתית גבוהה – שטחים פתוחים לשימור. בינוי נקודתי לפרוייקטים מיוחדים, בנייה צמודת קרקע
- טבעת רביעית – המדבר-אזור בעל רגישות סביבתית גבוהה מאוד- ללא פיתוח. שמורות טבע ללא בנייה.



סכמת טבעות שימור ופיתוח.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תכנית מתאר מקומית למצפה רמון

שם התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית
-----	--------------------------

יפורסם  
ברשומות

27/101/02/27

מספר התוכנית

50,676 דונם

1.2	שטח התוכנית
-----	-------------

- הפקדה לפי סעיף 106 ב'

שלב

1.3	מהדורות
-----	---------

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה פברואר 2019

- תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4	סיווג התוכנית
-----	---------------

יפורסם  
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך לעדכן את התוכנית

- לפי סעיף בחוק

- היתרים או הרשאות
- תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

- סוג איחוד
- ללא איחוד וחלוקה.

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה רמון**

קואורדינטה X 181,000  
קואורדינטה Y 504,000

**1.5.2 תיאור מקום חלק מתחום המועצה המקומית מצפה רמון.****1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מצפה רמון**

התייחסות לתחום הרשות  
נפה  
חלק מתחום מרחב התכנון של הרשות  
כאר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה יישוב מצפה רמון**

שכונה  
רחוב  
מספר בית  
ל"ר  
ל"ר  
ל"ר

יפ"ס  
ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39024	מוסדר	חלקי		2;4
39030	מוסדר	חלקי		1
39031	מוסדר	חלקי		1-3
39032	מוסדר	חלקי		3;5
39033	מוסדר	חלקי		1
39034	מוסדר	חלקי		1
39048	מוסדר	חלקי	6;11	1;3;10
39590	מוסדר	בשלמות	1-69	
39591	מוסדר	בשלמות	1-45	
39592	מוסדר	בשלמות	1-82	
39593	מוסדר	בשלמות	1-63	
39594	מוסדר	בשלמות	1-29	
39595	מוסדר	בשלמות	1-54	
39596	מוסדר	בשלמות	1-98	
39871	מוסדר	בשלמות	1-81	
39872	מוסדר	בשלמות	1	
39873	מוסדר	בשלמות	1	
39879	מוסדר	בשלמות	1-40	
39880	מוסדר	בשלמות	1-7	
39951	לא מוסדר	בשלמות	99	
39952	לא מוסדר	בשלמות	99	
39953	לא מוסדר	בשלמות	99	
39954	מוסדר	בשלמות	1-17	
39955	מוסדר	חלקי	1-12;14-16	13
39956	מוסדר	חלקי		1
39959	מוסדר	חלקי	1-6;9;11-17	7-8;10;18
39960	מוסדר	חלקי		1
39961	מוסדר	חלקי	2	1
39962	מוסדר	חלקי		1
39964	מוסדר	חלקי	5;6	1-4;7
39965	מוסדר	חלקי	1	

1		חלקי	מוסדר	39966
	1-4	בשלמות	מוסדר	39967
	99	בשלמות	לא מוסדר	39980
	99	בשלמות	לא מוסדר	39981
	99	בשלמות	לא מוסדר	50227

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

#### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

#### 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

#### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רמת הנגב
----------



## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 3	• כפיפות	דרכים. 1. קביעת יעודים בתחום רצועה לתכנון של דרך ראשית מספר 40 ודרך ראשית מספר 17 2. סימון התחברויות בתחום מצפה רמון לדרך ראשית מספר 40 הקיימת וקביעת קו הבניין של הדרך ל-35 מ' מציר הכביש		
תמ"א 8	• כפיפות	גנים לאומיים ושמורת טבע- התכנית מטמיעה את שמורות הטבע המסומנות בתחומה		אוקטובר 1981
תמ"א 12	• כפיפות	מפעלי תיירות ונופש - התכנית מטמיעה את הוראות התמ"א		ינואר 1983
תמ"א 14	• כפיפות	תכנית מתאר ארצית חלקית לשטחי כריה וחציבה - גריעת אתרים 667 א' 667 ג' ו-677 ה' מהתמ"א		ינואר 1998
תמ"א 15	• כפיפות	תפרושת שדות התעופה- התכנית מטמיעה את הוראות התמ"א		פברואר 2000
תמ"א 4/16	• כפיפות	סילוק אשפה (מצפה רמון)- התכנית מטמיעה את הוראות התמ"א		
תמ"א 1/19	• כפיפות	בתי עלמין- התכנית מטמיעה את הוראות התמ"א		דצמבר 1987
תמ"א 22	• כפיפות	יער ויעור- התכנית מטמיעה את הוראות התמ"א		דצמבר 1995
תמ"א 34 ב' 3	• כפיפות	תמ"א חלקית לניקוז ונחלים - התכנית מטמיעה את הוראות התמ"א		דצמבר 2006
תמ"א 35	• כפיפות	תמ"א משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור- תכנית זו משנה את מספר יחידות הדיור המופיע בנספח הצפיפות לתמ"א.	5474	27/12/2005
תמ"א 36	• כפיפות	תקשורת מתקנים קטנים- התכנית מטמיעה את הוראות התמ"א		מרץ 2002
תמ"א 10 ד/8	• כפיפות	תחנות כוח קטנות- התכנית מטמיעה את הוראות התמ"א		ספטמבר 2008
תמ"א 10 ד"/12	• כפיפות	טורבינות רוח- התכנית מטמיעה את הוראות התמ"א		אוגוסט 2014
תמ"מ 14/4	• כפיפות	תכנית מתאר מחוזית מחוז דרום- התכנית מטמיעה את הוראות התמ"מ	4845	ינואר 2000
27/101/02/27	• שינוי	שינוי תכנית המתאר התקפה למצפה רמון	2589	27/3/1978

- תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שאושרו לפני יום תחילתה, אלא אם נאמר אחרת בטבלה שלעיל (להלן: "תכנית תקפה").
- תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאית הועדה המחוזית לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו, ובלבד שנימקה את החלטתה.

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	52 ✓	ל"ר	אפריל 2019	יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני	ועדה מחוזית מחוז דרום	
תשריט התוכנית	• מחייב	1: 5,000 1: 10,000		2	פברואר 2019	יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני	ועדה מחוזית מחוז דרום	
נספח מס' 1- תשריט מתחמים	• מחייב	1: 20,000		1	ינואר 2018	יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני	ועדה מחוזית מחוז דרום	
נספח מס' 2- מצב מאושר	• רקע	1: 10,000		1	ינואר 2018	יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני	ועדה מחוזית מחוז דרום	
נספח מס' 3- קומפילציית תמ"אות	• רקע	1: 50,000		1	ינואר 2018	יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני	ועדה מחוזית מחוז דרום	
נספח מס' 4- נספח נופי	• מנחה	נספח 4 א'- 1: 5,000 נספח 4 ב'- 1: 10,000 ✓		2	פברואר 2019	שלמה אהרונסון אדריכלים, אדריכלי נוף ומתכנני ערים	ועדה מחוזית מחוז דרום	
נספח מס' 5- נספח הנחיות בינוי ופיתוח	• מנחה	ל"ר	13	ל"ר	פברואר 2019	יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני	ועדה מחוזית מחוז דרום	
נספח מס' 6- עקרונות תכנון להכנת תכניות מפורטות לשכונות הצפוניות	• מנחה	ל"ר	14	ל"ר	ינואר 2018	יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני	ועדה מחוזית מחוז דרום	
נספח מס' 7א' תכנית אסטרטגית למרקם הותיק	• מנחה	1: 1,000		1	ינואר 2018	גוגנהיים ומתכנני ערים	ועדה מחוזית מחוז דרום	
נספח 7ב'- המרכז הוותיק-תכנית אסטרטגית- פרויקטים לפיתוח - 2018	• מנחה	ל"ר	54	ל"ר	ינואר 2018	גוגנהיים ומתכנני ערים	ועדה מחוזית מחוז דרום	
נספח מס' 8- נספח מים	• מנחה	1: 5,000		1	ינואר 2018	עמוס רון, איחוד מהנדסים	ועדה מחוזית מחוז דרום	
נספח מס' 9- נספח ביוב	• מנחה	1: 5,000		1	ינואר 2018	עמוס רון, איחוד מהנדסים	ועדה מחוזית מחוז דרום	
נספח מס' 10- נספח מים וביוב-תאור ראשוני	• מנחה	ל"ר	8	ל"ר	ינואר 2018	עמוס רון, איחוד מהנדסים	ועדה מחוזית מחוז דרום	
נספח מס' 11- נספח תנועה	• מנחה	1: 5,000		1	דצמבר 2017	דוד בז'רנו, הנדסת תנועה ותחבורה	ועדה מחוזית מחוז דרום	

נספח מס' 12- נספח פרוגרמטי	• מנחה	ל"ר	5	ל"ר	פברואר 2019	ואב ברקאי, יועץ כלכלי	ועדה מחוזית מחוז דרום
נספח מס' 13- נספח ניקוז והידרולוגיה	• מנחה	נספח 13 א'- 1: 10,000	נספח 13- ב'- 24	1	ינואר 2018	חג"ס מהנדסים יועצים ומתכננים, הנדסה אורחית, מים וסביבה	ועדה מחוזית מחוז דרום
נספח מס' 14- נספח נופי סביבתי	• מנחה	ל"ר	258	ל"ר	פברואר 2019	יוסי קליק, יוזמות למען הסביבה בע"מ	ועדה מחוזית מחוז דרום
נספח מס' 15- נספח תיירותי	• מנחה	ל"ר	35	ל"ר	ינואר 2018	יוסי קליק, יוזמות למען הסביבה בע"מ	ועדה מחוזית מחוז דרום
נספח מס' 16- סקר שימור לישוב בסיווג ב'	• מנחה	ל"ר	108	ל"ר	אוגוסט 2017	אדריכל ארי אברהמי	ועדה מחוזית מחוז דרום
נספח מס' 17- סקירה גיאולוגית-הנדסית ראשונית (כולל ניתוח סייסמולוגי ראשוני)	• מנחה	ל"ר	40	ל"ר	ינואר 2018	ד"ר עוזי זלצמן, בעז זלצמן, גיאולוגיה הנדסית והנדסת סלע	ועדה מחוזית מחוז דרום

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

\* סימונים בתשריט ובנספחיהם: הסימונים בתשריטי התכנית ובנספחיה מתארים את התחומים, השטחים והאזורים השונים, אולם בשל קנה המידה של מסמכים אלו אין בתיחום של יעודי הקרקע כדי לקבוע את הגבול המדויק של תחום היעוד. הסימונים שנקבעו הם בסיס לקביעת הגבולות בתכניות מפורטות שתיגזרנה מתכנית זו.

# 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	הועדה המקומית לתכנון ובנייה מצפה רמון	לי"ר	לי"ר	מועצה מקומית מצפה רמון		מ.מ. מצפה רמון, ת.ד. 1 מיקוד 80650	08-6596222		08-6587478	lishka@mitzpe-ramon.muni.il	

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	משרד הבינוי והשיכון	לי"ר	לי"ר	משרד הבינוי והשיכון		האגף לתכנון ובינוי ערים, קריית הממשלה, שיח ג'ארה, ירושלים	02-5847628	050-5847628	02-5823502	InnaT@moch.gov.i
	רשות מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל		התקווה 4, קריית הממשלה, באר שבע	08-6264219	050-6218012	08-6264221	hagais@mmi.gov.il
	מועצה מקומית מצפה רמון	לי"ר	לי"ר	מועצה מקומית מצפה רמון		מ.מ. מצפה רמון, ת.ד. 1 מיקוד 80650	08-6596222		08-6587478	lishka@mitzpe-ramon.muni.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל		התקווה 4, קריית הממשלה, באר שבע	08-6264219	050-6218012	08-6264221	hagais@mmi.gov.il
	קק"ל ואחרים								

## עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	57788549	60727	514084177	המייסדים 13, מושב מזור ת.ד. 218	03-9792454	054-4742892	03-9773090	Office@minad.com
• אדריכל נוף	אדריכל נוף	023875461	00104877	513063495	ת.ד. 3685 ירושלים 95036	02-6419143	054-7774785	02-6436825	aronson@s-aronson.co.il
• יועץ פרוגרמה	יועץ כלכלי	004548558		004548558	ארלוזורוב 10/23 ירושלים 92181	02-5903443	052-2566380	02-5672021	zevbar@012.net.il
• יועץ סביבה קיימות ותיירות	אינג'	031187768	29712	512806886	הרכבת 28 תל-אביב 67770	077-3508001	050-4826620	0773508003	yossie@yozmot-sviva.com
• יועץ תנועה	אינג'	055400758	66722	512504531	מגדל המנורה 8/8 מודיעין, ת.ד. 1709	08-9701106	052-2641069	08-9750390	David_bez@bezeqint.net
• יועץ מים ובוב	אינג'	53907549	35644	540041126	מוריה 22 רמת גן 52581	03-6770494	054-4350479	03-6778841	office@water-engineers.co.il
• יועץ ניקוז וניהול מי נגר עילי	אינג'	43267152	6533	510856859	גיבורי ישראל 7 בית הדר, ת.ד. 8583 א.ת. פולג נתניה 42504	073-7903900	054-4233030	09-8649805	shmulik@hgm-eng.co.il
• יועץ חשמל	אינג'	000733436	03910	51054002	רח' הגת 2, פארק התעשייה עומר 84965	08-6901777	054-3153145	08-6901780	jbrand@netvision.net.il
• יועץ כבישים	אינג'	005750385	0310	005750385	הברזל 32 ת"א	03-6058834	054-4238923	03-5444177	blankeng1@bezeqint.net
• מתכנן המרקם הותיק	אדריכל	000478396	14460		עמק רפאים 24, ירושלים 93105	02-5610103		02-5664926	office@guggenheimarc.com
• יועץ שימור	אדריכל				דרך בית לחם 11, ירושלים	02-5670681		02-5664926	officeariarch@gmail.com
• יועץ גיאולוגי	גיאולוג				רח' המלאכה 8 א', רמת גן 52526	03-7526531		03-7527242	uzisalz@bezeqint.net
• מודד	מודד	42468217	442		רח' הכשרת הישוב 10 א.ת. ח.ראשלי"צ 75652	03-9627082	052-3961252	03-9626874	ronen@hf-mapping.co.il



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בתשריט, המצויינת באות (לדוגמא מתחם A), ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 5 ובפרק 6 להוראות תכנית זו.
מספר קומות מירבי	מספר קומות של כלל הבינוי במבנה, כולל קומות מעל או מתחת למפלס הכניסה.
אורך חזית מרבי	קטע חזית במישור אחד שבו בליטות או מגרעות של עד עומק 1 מ'.
חדרי אירוח/צימרים	יחידה המהווה חלק מדירת מגורים או בצמוד אליה עם כניסה נפרדת, אשר איננה משמשת מגורי קבע ומיועדת לשמש לאירוח, בהתאם לז'אנרים הפיזיים של משרד התיירות.
שימוש עיקרי	השימושי הראשי המיועד לתא שטח/מתחם.
שימוש משני	שימוש נלווה המשרת את השימוש העיקרי ואינו מחליף אותו.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית מתארית להתפתחותו של היישוב מצפה רמון שבנגב לקיבולת של 17,200 נפש לשנת היעד 2030.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדרת שלד הישוב על כל מרכיביו.
2. קביעת מתחמי תכנון והגדרת אופן הפיתוח ותמהיל היעודים והשימושים בכל מתחם.
3. התווית שלד התנועה לכלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל בכלל הישוב.
4. קביעת אזורי המגורים החדשים בישוב, והגדרת אופן התחדשותם ופיתוחם של אזורי המגורים הקיימים ובכלל זה התחדשות המרקם הותיק.
5. מתן הוראות לשימור שפת המכתש ושטחי המדבר המקיפים את הישוב. קביעת מגבלות על אופי וגובה הבניה בסמוך למכתש וכן הגדרת סוג הפעילות המותרת לאורך שפת המכתש.
6. מתן מענה תכנוני לצרכים הכלכליים, התעסוקתיים של הישוב, וקביעת המרכיב התיירותי כמרכיב מרכזי בכלכלת הישוב. הגדרת אזורי מסחר ותעסוקה, שטחי מלונאות ומתחמי תיירות העונים על צרכי התעסוקה של הישוב.
7. מתן מענה תכנוני לצרכי הישוב מבחינת מבני ציבור ומערך של שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם.
8. קביעת היקפי הבניה באזורים השונים של היישוב, הגדרת הנחיות הבינוי לכלל הישוב, תוך יצירת איזון בין הצורך בהתפתחותו, לבין הרצון לשמר את אופיו המיוחד והמשאבים הנופיים הייחודיים לו- מכתש רמון והנוף המדברי.
9. קביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות בתחום הישוב.
10. מתן הוראות לקראת הפיכת הישוב ל"ישוב מקיים" תוך שמירה על ארבעה מרחבים ברמות פיתוח נופי וסביבתי שונות, הטמעת עקרונות בניה ירוקה ושימוש במשאבים סביבתיים, שיקום אזורים פגועים, שימוש באנרגיות מתחדשות, הקמת מרכזים למחזור, שמירה מוקפדת על הממשקים הסביבתיים ומניעת מטרדים סביבתיים.
11. פיתוח הישוב על כל מרכיבו: מגורים, תיירות, מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים, בשלבים, תוך כדי מניקב אחרי כושר הנשיאה הסביבתי והחברתי של הישוב.
12. התווית הנחיות לשימור מבנים ומתחמים בתחום הישוב.
13. קביעת תשתית החשמל הראשית במתח עליון.

## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	50,676 דונם
------------------	-------------

סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ במצב המאושר	שינוי מתארי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מתארי במצב המוצע	הערות
מגורים	יח"ד	2,110	+3,025	5,135	כ-17,200 נפש
תעסוקה	מ"ר	275,000	-105,600	112,000	הפחתת שטחים לתעשייה לטובת הקמת מתחמים מעורבים לתעסוקה ומגורים (מתחמים D-C)
מסחר	מ"ר	כ-50,000	+7,400	57,400	
מלונאות וחדרי אירוח	יחידות	1,990	1,240	3,230	עיקר התוספת במתחם A- המתחם הותיק ובמיזמים תיירותיים בשפת מדבר
מבני ציבור	דונם	232	12	244 דונם*	כולל מבני ציבור מתאריים בלבד (בתי ספר ושימושים כלל ישוביים)

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

\* בתכנית מתאר לא נקבעות זכויות בניה למבני ציבור. זכויות הבניה למגרשי ביעוד זה יקבעו בתכנית מפורטות.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

יעוד	דונם	אחוזים
מגורים	1,033	2.10%
מתקנים הנדסיים	90.5	0.20%
מבנים ומוסדות ציבור	194	0.40%
מלונאות (אכסון מלונאי)	171.5	0.30%
אטרקציה תיירותית	1,074.5	2.10%
קרקע חקלאית	431.5	0.90%
שטח ציבורי פתוח	67	0.10%
ספורט ונופש	100	0.20%
שמורת טבע	3,783	7.5%
יער נטע אדם מוצע מתמ"א 2200	493	1%
יער	74.5	0.1%
דרך מאושרת	572	1.04%
דרך מוצעת	117.5	0.23%
דרך ו/או טיפול נוף	225	0.40%
נמל תעופה - כללי	516	1.00%
כריה וחציבה	2,043	4.1%
בית קברות	26.5	0.10%
יער נטע אדם קיים	60	0.1%
מגורים ותעסוקה	1,425	2.82%
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	414	0.80%
מסחר תעסוקה ותיירות	274.5	0.50%
מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	107	0.20%
שטח נוף מדברי	14,592.5	29.10%
שטח נוף מדברי לשימור	20,460	40.58%
פארק שפת המכתש	1,788.5	3.54%
סה"כ	50,407	100%

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים	
4.1.1	שימושים	
א.	שימוש עיקרי: מגורים	
ב.	שימושים משניים: מוסדות חינוך- גני ילדים, מעונות יום ובתי ספר יסודיים בלבד; שצ"פ מקומי; מתקני ומגרשי ספורט; שירותי רווחה; מוסדות דת שכונתיים; מוסדות בריאות שכונתיים; משרדים לבעלי מקצוע המתגוררים בדירות; מסחר קמעונאי-שכונתי; עסקים קטנים שאינם מהווים מטרד סביבתי; חדרי אירוח	
ג.	שימושים נוספים: מתקנים הנדסיים ותשתיות המשמשים את אזור המגורים עצמו; דרכים וחניה, שבילי אופניים, שימושים המותרים בתכניות המפורטות התקפות	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בנוגע לשימושים	<p><b>1. מסחר</b> תותר פעילות מסחרית קמעונאית שאינה מהווה מטרד כגון מרכז מסחרי שכונתי בהיקף בניה שלא יעלה על 500 מ"ר ולא יפחת מ-350 מ"ר. שטחי המסחר בתחום שכונות המגורים יהיו ע"פ טבלת הנתונים שבסעיף 5 שלהלן במספר מקבצים. מיקומם יקבע בתכנית מפורטת.</p> <p><b>2. חדרי אירוח</b> באישור הועדה המקומית בכפוף להוראות החוק ניתן יהיה להפוך דירות או בתי מגורים מגורים או חלק מהם לחדרי אירוח (ראו נספח תיירות). הועדה המקומית תאשר הקמת חדרי אירוח, רק לאחר שהשתכנעה שאין בהקמתו משום פגיעה סביבתית, תנועתית, נופית או אחרת. כמו כן יתואמו התכניות עם משרד התיירות. תנאי סף ומיכסות: מספר חדרי האירוח יהיה ביחס של 1 ל-10 יחידות מגורים בכל מתחם ע"פ טבלת הנתונים שבסעיף 5 שלהלן. הועדה המקומית לא תאפשר בניה/הסבה של חדרי אירוח, מעבר לכמות החדרים המוקצת לכל תא שטח בתכנית זו.</p> <p><b>3. מבני ושטחי ציבור</b> תותר הקמת מבנים ומוסדות ציבור לצרכי השכונה וסביבותיה. תכנית מפורטת למתחם תכנוני תקבע מגרשים למבני ציבור ושטחי ציבור בהיקף הנדרש לאוכלוסייה המתוכננת במתחם עפ"י הנספח הפרוגרמטי לתכנית זו והתקנים התקפים בעת הכנת התכנית המפורטת.</p> <p><b>4. מתקני ומגרשי ספורט</b> מתקני ומגרשי ספורט ימוקמו כחלק ממערך השטחים הפתוחים בשכונה.</p> <p><b>5. מתקנים הנדסיים</b> מתקנים כגון חדרי טרנספורמציה לחשמל, יוקמו לצרכי השכונה בלבד, ובתנאי שלא ניתן להקים אותם מחוץ לאזורי המגורים.</p>
ב.	הוראות בינוי	<p>1. גובה בניה: בחתום להוראות המתחם בפרק 6 וכן בכפוף להוראות נספח הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית המתאר.</p> <p>2. הבניה תהיה בעיקרה במגוון של טיפוסים בינוי צמודי קרקע בשילוב עם בניה רוויה. הבינוי צמוד הקרקע יהיה בתמהיל מעורב ויכלול: בתים חד משפחתיים, דו משפחתיים, בבניה טורית או בבניה של דירות חצר (בינוי "שטיח"), או במבנים הכוללים דירות גן ודירות גג, למעט במקומות חריגים בהם תותר בניה בטיפוסים אחרים.</p> <p>3. הבניה החדשה הפונה לגבול העיר תקפיד על השארת מבטים פתוחים למדבר, ממקומות מרכזיים ברחובות ובשטחים הפתוחים הנכללים בשכונה. ראו נספח הנחיות בינוי.</p> <p>4. הבניה החדשה תאופיין בהתאמה לתנאי האקלים המדברי בהתאם להנחיות המצורפות בנספח הבינוי המנחה וכן בנספח הנופי- סביבתי.</p>



5.	בפיתוח שכונות שבשטחיהן או בצמוד להן ערוצים טבעיים, יבחנו פתרונות ממשק לשמירה על הנוף בהתייעצות עם אדריכל נוף. פתרונות אלו יכללו התייחסות לאופן הפיתוח או אי-הפיתוח לקווי הממשק, אופי הבינוי הפונה אל הערוץ, אמצעים למניעת פגיעה בנוף ובתוואי הטבעי בשלבי הביצוע וסוג הצמחיה המומלץ וכד'. תשמר רצועת חיץ בין השטח הטבעי ובין הפיתוח בה יתאפשרו בין השאר טיילת, שבילי הליכה, שבילי אופניים וכו'.		
1.	הבניה החדשה למגורים תתאפיין בהתאמה מירבית לתוואי השטח ולטופוגרפיה ובעבודות עפר מינימליות.	הוראות פיתוח	ג.
2.	הקירות התומכים שבשולי הבינוי לכיוון השטחים הפתוחים יהיו נמוכים ככל הניתן. גובהם המדויק של הקירות יקבע בהתאם להמלצת אדריכל נוף לעת הכנת תכנית מפורטת. יש לוודא שקירות התמך לא יהוו חסם לתנועה בין שכונות, שצ"פים וגישה לאתרי טבע.		
3.	יש לשמור על מעברים רציפים להולכי רגל בין השכונות, בגישה אל השטחים הציבוריים ואל אתרי הטבע.		
	היקפי בניה חמוצעים יהיו על פי המפורט בסעיף 5 שלהלן.	היקפי בניה מוצעים	ד.
	תכנית מפורטת תכלול התייחסות להוראות להנחיות להכנת תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 6.1 להלן.	הנחיות להכנת תכנית מפורטת	ה.

4.2 מבנים ומוסדות ציבור			
4.2.1	שימושים		
א.	שימושים עיקריים: מוסדות חינוך ותרבות; בריאות; דת; שירותי רווחה וקהילה.		
ב.	שימושים משניים: שטחי ומתקני ספורט; שטחי ציבורי פתוח;		
ג.	שימושים נוספים: דרכים וחניה, שבילי אופניים, מעבר תשתיות.		
4.2.2	הוראות		
א.	שילוב שימושים		
	יותר שילוב שימושים שונים במגרש אחד או ניצול רב שכבתי בבני/נים, באישור הועדה המקומית ובלבד שיובטח תפקודם התקין של המוסדות ועפ"י מסמך ההנחיות הבינמשרדי לנושא זה.		
ב.	פיתוח שטחים פתוחים		
	ניתן לפתח שטחים פתוחים לסוגיהם בשטח המיועד למבני ציבור כשלב ביניים לפני הכנת תכניות מפורטות למבני ציבור.		
ג.	בניה ירוקה		
	מבני ציבור חדשים יתוכננו בהתאם לדרישות תקן ישראלי 5281 התקף בעת מתן התר בניה.		
ד.	הנחיות להכנת תכנית מפורטת		
	תכנית מפורטת תכלול התייחסות להוראות להנחיות להכנת תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 6.1 להלן.		

4.3 מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור			
4.3.1	שימושים		
א.	שימושים עיקריים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מוסדות אקדמים, חנויות, משרדים, מסעדות, בתי קפה ועסקים אחרים, תיירות, בתי מלון, אכסניות, חדרי אירוח.		
ב.	שימושים משניים: מעונות יום ובתי ספר יסודיים; שצ"פ; מתקני ומגרשי ספורט; שירותי רווחה; מוסדות דת ומוסדות בריאות; שירותי חירום; דרכים וחניה, שבילי אופניים.		
ג.	שימושים נוספים: מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד היעוד עצמו.		
4.3.2	הוראות		
א.	כללי		
	על יעוד זה יחולו גם ההוראות המפורטות שבסעיף 4.1 למעט סעיף 4.1.2 א' סעיף 2- כמות יחידות האירוח המותרת ביעוד זה תהיה כמצוין בטבלה 5.		
ב.	עירוב שימושים		
	1. ניתן לשלב בבניין אחד שימושים שונים. 2. תנאי לעירוב שימושים בבניין יהיו נקיטת אמצעים למניעת מטרדים של שימוש כלשהוא לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.		
ג.	תכנית מפורטת		
	תכנית מפורטת תכלול התייחסות להוראות המפורטות בתכנית מתאר זו בסעיף 6.1 – הנחיות להכנת תכנית מפורטת.		

4.4 ציר פעילות מסחרי- תיירותי	
4.4.1	<b>שימושים</b>
א.	שימושים עיקריים: השימושים המותרים בסעיף 4.3; פעילות פנאי ונופש לרווחת כלל תושבי העיר ומבקריה; השימושים המתוארים בנספח תכנית האב למרקס הותיק כמומלצים בשדרות בן גוריון (דרך מס' 110 בתשריט).
4.4.2	<b>הוראות</b>
א.	הציר מחבר לכל אורכו פעילות מסחר, תיירות, פנאי ונופש. הוא מהווה ציר תיפקודי ראשי של היישוב, ומקשר בין חלקיו ואזוריו השונים. הציר מחבר את אזור המלונאות בצפון היישוב עם מרכז היישוב ושכונות המגורים הוותיקות. כמו כן מחבר הציר את המרכז האזרחי של היישוב עם טיילת המכתש.
ב.	דופן הרחוב תעוצב כחזית מסחרית/ ציבורית פעילה.
ג.	בעת הכנת תכניות מפורטות ומתן היתרי בניה, יושם דגש על תאום מרכיבי הציר, כך שתוצר התאמה לכל אורכו או בחלקים משמעותיים שלו, בפרטים אדריכליים הבנויים, אופי פיתוח החלל הציבורי, אופי הגדרת הכניסות לציר מרחובות סמוכים ושפת ופרטי הרחוב.

4.5 מסחר, תעסוקה ותיירות	
4.5.1	<b>שימושים</b>
א.	שימושים עיקריים: מסחר, משרדים ותעסוקה, מגורים מיוחד (דירות סטודיו/מעונות סטודנטים, הניתנות להפעלה בנפרד או תחת ניהול משותף), מלונות, אכסניות, יחידות אירוח, מסעדות, ספא, מרכז מידע, מתקני נופש ופנאי, אולם כנסים.
ב.	שימושים משניים: שצ"פ, דרכים וחניה, שבילי אופניים
ג.	שימושים נוספים: מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד היעוד עצמו, דרכים.
4.5.2	<b>הוראות</b>
א.	על יעוד זה יחולו גם ההוראות המפורטות שבסעיף 4.6 (מלונאות)
ב.	עירוב שימושים 1. ניתן לשלב בבניין שימושים שונים. 2. תנאי לעירוב שימושים בבניין הוא נקיטת אמצעים למניעת מטרדים של שימוש כלשהוא לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.
ג.	תותר תעסוקה נקיה בלבד, שאינה יוצרת זיהום או מטרדים נוספים, כגון משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, בתי תוכנה, מעבדות רפואיות והסעדה
ד.	תכנית מפורטת תכלול התייחסות להוראות להנחיות להכנת תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 6.1 לחלן.

4.6 מלונאות (אכסון מלונאי)	
4.6.1	<b>שימושים</b>
א.	שימושים עיקריים: בתי מלון, מלונות כפריות, יחידות אירוח
ב.	שימושים משניים: מסעדות, מוקד פעילות תיירותי, מרכז מבקרים, מרכז מידע, אולמות להדרכה והרצאות, ספא ובריכות שחיה, מתקני נופש ופנאי כחלק מהפעילות המלונאית, שצ"פ.
ג.	שימושים נוספים: מחסנים, אמצעי הצללה, דרכי תחזוקה ותשתיות, חניה, מתקנים אקולוגיים לטיהור שפכים
4.6.2	<b>הוראות</b>
א.	סימון בתשריט סימון גבולות מתחמי התיירות הינו סכמטי בלבד ומיקומם המדויק ייקבע בתכנית מפורטת.
ב.	אופי אתרי התיירות תותר פעילות תיירותית שאינה מיצרת מטרדי רעש, זיהום ותאורה ואינה מהווה מפגע ביחס למתחמי התיירות הסמוכים.
ג.	תא שטח 500 תא שטח זה מיועד לבייש שדה או אכסניית נוער בלבד. האיכסון התיירותי בתא שטח זה יהיה זמין לכלל הציבור, במהלך כל השנה.
ד.	יחס לשפת המכתש הבינוי במתחמי התיירות הסמוכים לשפת המכתש יהיה ברוח ההוראות וההנחיות המופיעות בנספח הנחיות הבינוי של תכנית זו.
ה.	גובה בינוי גובה הבינוי יהיה בהתאם למצוין בתשריט ובנספח הנחיות הבינוי

1.	שלביות	לתכנית המתאר.
2.	תכנית מפורטת למתחם תיירות	<p>הרשות המקומית תכין מסמך קיבולת תיירותית לפי הנחיות משרדהתיירות, המסמך יקבע את שלביות הביצוע.</p> <p>תכנית מפורטת למתחם תיירות תכלול בנוסף למסמכים המחוייבים עפ"י חוק גם את המפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>פירוט פרוגרמתי הכולל מספר חדרים, גודל החדרים והפונקציות הנוספות המשרתות את אתר התיירות כגון חדר אוכל וכיתות לימוד.</li> <li>מסמך היתכנות כלכלית.</li> <li>גבולות ושטח אגן הניצפות.</li> <li>מיקום וגודל שטח אתר התיירות, כולל הפיתוח המתלווה אליו.</li> <li>נספח נופי-סביבתי לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>הנחיות בדבר בניה ירוקה ושימוש במערכות לחיסכון באנרגיה תוך התייחסות להנחיות העירוניות ליישום עקרונות הבניה הירוקה.</li> <li>נספח תשתיות הכולל פתרונות ביוב בהתאמה לתכנית האב המאושרת והתווית קווי מים וחשמל.</li> <li>פירוט דרכי גישה לאתר וכן זיקת מעבר לציבור.</li> <li>תכנון פתרונות למגורי עובדים.</li> <li>בנוסף לאמור לעיל, תכלול התכנית התייחסות להוראות המפורטות בתכנית מתאר זו בסעיף 6.1 – הנחיות להכנת תכנית מפורטת.</li> </ul>

4.7	מגורים ותעסוקה	
4.7.1	שימושים	
א.	שימושים עיקריים: מגורים, תעסוקה נקייה, מפעלים שאינם מזהמים ואינם מהווים מטרד לסביבה, משרדים, תעשייה זעירה ובתי מלאכה.	
ב.	שימושים משניים: מוסדות חינוך- גני ילדים, מעונות יום ובתי ספר; שצ"פ מקומי; מתקני ומגרשי ספורט; שירותי רווחה; מוסדות דת שכונתיים; מוסדות בריאות שכונתיים; מסחר קמעונאי-שכונתי המשרת את העסקים והתושבים בשכונה בלבד; עסקים קטנים שאינם מהווים מטרד סביבתי; חדרי אירוח	
ג.	שימושים נוספים: מתקנים הנדסיים ותשתיות המשמשים את אזור המגורים עצמו; דרכים וחניה, שבילי אופניים.	
4.7.2	הוראות	
א.	כללי	<p>1. על יעוד זה יחולו הוראות סעיף 4.1.2 סעיף ב' עד ד'.</p> <p>2. אזור זה משלב שכונות מגורים עם מרכיבי תעסוקה נקייה, המשולבים למרקם בנוי אחד.</p> <p>3. מתחמים C ו-D יתוכננו תוך שימת דגש על הקשרים התיפקודיים והפיזיים ביניהם. יש להתייחס בכל אחת מהתכניות לשתי דפנות הבינוי הפונות לדרך מס' 40 ולממשק ביניהן.</p>
ב.	בינוי ופיתוח	<p>1. שני האזורים שמשני צידי כביש 40, יחוברו ביניהם בחיבור תנועתי הכולל צומת על כביש 40, ובחיבור/ חיבורים נוספים להולכי רגל ורוכבי אופניים, בין שני האזורים, מתחת או מעל כביש 40, לפחות באחד משני המקומות המסומנים בתשריט או בסמוך אליהם. מעברים אלה ישולבו במערכת שטחי הציבור של שני המתחמים. אופן החיבור (עילי, תת קרקעי או במפלס הדרך) ומיקומו המדויק יקבעו בתכנית מפורטת.</p> <p>2. חתך הבינוי והפיתוח בשתי הדפנות של כביש 40 יתוכנן תוך תיאום בין המתחמים הגובלים בו.</p> <p>3. לאורך הציר המחבר בין מתחמים C ו-D יתוכנן בינוי רציף ככל הניתן של מגורים ותעסוקה.</p>
ג.	עירוב שימושים	<p>1. הבינוי במתחמים C ו-D יתוכנן כך שיווצר עירוב שימושים של תעסוקה ומגורים ברמת הבניין, הרחוב, או המתחם במטרה לעודד מפגש בין השימושים השונים לאורך כל שעות היממה.</p> <p>2. תנאי לשילוב שימושים יהיה נקיטת אמצעים למניעת מטרדים של שימוש כלשהוא לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת</p>

		הרשות הסביבתית המוסמכת. 3. בעבור שימושים מעורבים יתוכננו כניסות נפרדות וכן יופרדו מערכות רלוונטיות ותשתיות כדוגמת חניונים, מערכות וחדרי אחסון ופינוי פסולת וכדומה.
ד.	תנועה	למתחמים C ו- D יתוכנן מערך תנועה משותף במסגרת תכנית מפורטת. מערך התנועה יפרט את אופי החיבורים בין שני צידי כביש 40 להולכי רגל, רוכבי אופניים ותנועת רכבים.
ה.	תכנית מפורטת	תכנית מפורטת תכלול התייחסות להוראות להנחיות להכנת תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 6.1 להלן.
ו.	שלביות	מתחמי הבניה יבנו בצמידות דופן לשכונות הקיימות של היישוב, בחיבור לרחובות הקיימים, ותוך שיתוף במוסדות הציבור והחינוך הקיימים או החדשים. פיתוח השכונה יהיה בהתאם לסעיף 7 בתכנית זו.
ז.	הוראות מיוחדות לאזור תעסוקה	האזור המסומן בהוראות מיוחדות כחלק מאזור המגורים והתעסוקה, מיועד לשמש כאזור מוטח מלאכה ותעסוקה על פי ההגדרות בתכנית המפורטת התקפה לשטח זה. בין היתר יותרו שימושים של תעשייה קלה, בעלי השפעה סביבתית, לאחר שזו נבדקה ואינה סותרת שימושים סמוכים.
ח.	איכות סביבה	כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני סביבה. לא יותרו שימושים היוצרים מטרדים ומפגעים סביבתיים: רעש, זיהום מים, זיהום אויר וריחות.

4.8 מבנים ומוסדות ציבור ותיירות	
4.8.1	<b>שימושים</b>
א.	שימושים עיקריים: מוסדות חינוך ותרבות, מרכז קהילתי, מרכז כנסים, מסעדות, ספא, מרכז מידע, מתקני נופש ופנאי.
ב.	שימושים משניים: שטחי ומתקני ספורט; שטח ציבורי פתוח;
ג.	שימושים נוספים: דרכים וחניה, שבילי אופניים, מעבר תשתיות.
4.8.2	<b>הוראות</b>
א.	כללי על יעוד זה יחולו גם ההוראות המפורטות שבסעיף 4.11
ב.	עירוב שימושים 1. ניתן לשלב בבניין שימושים שונים. 2. תנאי לעירוב שימושים בבניין הוא נקיטת אמצעים למניעת מטרידים של שימוש כלשהוא לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.
ג.	בנייה ירוקה מבני ציבור חדשים יתוכננו בהתאם לדרישות תקן ישראלי 5281 התקף בעת מתן התר בניה.
ד.	תכנית מפורטת תכנית מפורטת תכלול התייחסות להוראות להנחיות להכנת תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 6.1 להלן.

4.9 מתקנים הנדסיים	
4.9.1	<b>שימושים</b>
א.	שימושים עיקריים: מתקנים למים, השקיה, ביוב לרבות מתקנים לטיפול והשבה, מתקני חשמל, תקשורת, פסולת, אתר לקליטת פסולת בניין.
4.9.2	<b>הוראות</b>
א.	שימוש חוזר במשאב כל מתקן תשתית יחוייב בהגשת דו"ח שימוש חוזר במשאב. כמו שימוש חוזר בקולחין להשקיית גינות, הפרדה במקור ושימוש חוזר בפסולת, ניצול חשמל ממקור שאינו מתכלה תוך שימוש במתקני התשתית, בקרה לניצול מיטבי של המשאב כמו בקרה על ההשקיה, בקרת תאורה, בקרת הפסקי מים וכד'. בנוסף ייבחן בדו"ח נושא שימור וניצול מיטבי של הקרקע בדגש על שימוש חוזר, ככל האפשר, להקמת מתקני תשתית על גבי קרקע מופרת.
ב.	תחנת משנה בתחום תחנת המשנה מותר להקים ולהפעיל את כל המתקנים הנדרשים להשגת חשמל ממתח עליון למתח גבוה ונמוך ובכלל זה: בתי פיקוד, מסדרי חשמל פתוחים וסגורים, מבנים תפעוליים, יסודות למתקנים, שנאים, מפסיקים, מנתקים, משנה מתח וזרם, פסי צבירה, פורטלים, פאנלים סולאריים, שטחי התארגנות, דרכים, גדרות, מבני ביטחון, שערים, קווי תשתית וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, תעלות בטון, מבנים וקווי תקשורת, עמודי תאורה, מערך פיקוח, מערך כיבוי אש, קווי ביוב, תעלות ניקוז וכל מתקן הדרוש להפעלת תחנת המשנה.
ג.	מיגבלות ריח ואבק לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
ד.	מיגבלות קרינה לעת הכנת תכנית מפורטת לשטחים שבקרבת תחנת המשנה ולשטחים שבקרבת קו המתח העליון ואו מתקני תקשורת יוגש סקר קרינה למתקני חשמל ואו מתקני תקשורת והמלצותיו יוטמעו בתכנית המפורטת.
ה.	מיגבלות רעש לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
ו.	תכנית מפורטת תכנית מפורטת תכלול התייחסות להוראות להנחיות להכנת תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 6.1 להלן. תכנית מפורטת החלה על תא שטח 203 תתואם עם נציג משרד הבטחון.

4.10 אטרקציה תיירותית	
4.10.1	<b>שימושים</b>
א.	שימושים עיקריים: מוקד פעילות תיירותית לדוגמת מרכז מבקרים, הסעדה, מרכז הסברה, מתקני ספורט, נופש ופנאי לדוגמת אזורי רכיבה על סוסים, פינת חי וכן מתקני עזר לרכיבת אופניים, מקווי מים, ספורט מים, אולמות הדרכות והרצאות, יחידות אירוח, חניוני לילה,



אזורי פיקניק, ספא		
4.10.2	הוראות	תותר פעילות תיירותית שאינה מיצרת מטרדי רעש, זיהום ותאורה ואינה מהווה מפגע ביחס למתחמי התיירות הסמוכים.
א.	אופי הפעילות	גובה הבניה לא יעלה על 6 מטר מהכניסה הקובעת. לא ינתנו הקלות בגובה.
ב.	גובה בניה	דרכי גישה למתחמי התיירות יסתמכו, ככל הניתן, על רשת הדרכים הקיימת והמתוכננת, ובכללן דרכי עפר קיימות.
ג.	דרכי גישה	א. תכנית מפורטת לאטרקציה תיירותית תכלול, בין השאר, את המפורט להלן: <ul style="list-style-type: none"> <li>במידה והשטח מופר- תוכן תכנית שיקום נופית סביבתית.</li> <li>פירוט פרוגרמתי הכולל גודל יחידות האירוח והפונקציות הנוספות המשרתות את אתר התיירות.</li> <li>גבולות ושטח אגן הניצפות.</li> <li>פירוט אופי הפיתוח הנופי לרבות שטחים חקלאיים וכן שמירת מעבר חופשי לבעלי חיים בשבילים קיימים או חלופיים.</li> <li>יסומנו דרכי גישה לאתר וכן תפורט זיקת מעבר לציבור.</li> <li>בנוסף לאמור לעיל, תכלול התכנית התייחסות להוראות להנחיות להכנת תכנון מפורטת כמפורט בסעיף 6.1 להלן.</li> <li>ב. תכנית מפורטת תתואם עם נציג משרד הבטחון תוך הצגת חו"ד סביבתית אשר תבחן את מפגע הציפורים בתכנית ואת הדרכים להימנע ממנו. בתא שטח 582 יש לתאם עם משרד הבטחון את מיקום התשתיות וכן להציג מדידות של מפגעי רעש ואבק הנגרמים כתוצאה מפעילות צה"ל באזור.</li> </ul>
ד.	הנחיות לתכנית מפורטת	

4.11	מוקד תיירותי	
4.11.1	שימושים	שימושים עיקריים: מתקנים לפעילות נופש ופנאי המשתלבים באופי הסביבה המדברית, כגון: פארק חבלים, פארק אתגרי, סקי חולות, גולף מדברי וכדומה, כולל מתקנים תומכים, לרבות הסעדה ומסחר הנלווים והמשרתים את המוקדים התיירותיים, וכן מוקדי יציאה לטיולים ואזורי פיקניק.
4.11.2	הוראות	
א.	כללי	מוקד תיירותי הינו מוקד המיועד לשרת את המטיילים והמבקרים במפגש הישוב והמדבר הכולל פעילות תיירותית לגווניה ופתוח לציבור הרחב.
ב.	סימון בתשריט	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. סימונם של מוקדי התיירות הינו סכמטי בלבד ומיקומם המדויק ייקבע בתכנית מפורטת.</li> <li>2. בתכנית מפורטת ניתן יהיה למקם את מוקד התיירות במיקום שונה מזה המסומן בתשריט תכנית המתאר כל עוד המוקד הינו בתחום תא השטח בו הוא מסומן בתשריט תכנית המתאר.</li> <li>3. בכל אחד מהמוקדים אפשר שיפותחו מספר מיזמים.</li> <li>4. מיקום המיזמים יבחן בתכנית מפורטת.</li> </ol>
ג.	אופי הפעילות	תותר פעילות תיירותית בעלת אופי מדברי שאינה מיצרת מטרדי רעש, זיהום ותאורה ואינה מהווה מפגע ביחס למוקדי התיירות ולשימושי הקרקע הסמוכים.
ד.	בינוי ופיתוח	<ul style="list-style-type: none"> <li>גובה הבינוי יקבע בתכנית מפורטת תוך התחשבות בהיבטי נצפות מנקודות רגישות נופית.</li> <li>תותר בניה מצומצמת, תומכת מערכות טבעיות, שלא תהווה מפגע נופי או סביבתי.</li> <li>אופי הבינוי יהיה מותאם לאקלים המדברי וישתלב ככל הניתן בטופוגרפיה הקיימת ובנוף. מסת הבינוי תפורק לחלקים ותדורג בהתאם לצורך.</li> <li>תינתן עדיפות לשימוש בחומרי בניה טבעיים כגון אבן, עץ, בוץ, גימור טיח ובחומרים ממוחזרים.</li> <li>פיתוח האתר יהיה בעל אופי מדברי המשתלב בנוף. יותר שימוש בצמחיה מקומית בלבד.</li> </ul>

ה.	זכות מעבר לציבור	<ul style="list-style-type: none"> <li>יובטח מעבר חופשי של הציבור ושל בעלי חיים וכן גישה לשבילי מטיילים בשטח מוקד התיירות.</li> </ul>
ו.	דרכי גישה	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרכי הגישה למוקדי התיירות יסתמכו, ככל הניתן, על רשת הדרכים הקיימת והמתוכננת, ובכללן דרכי עפר קיימות.</li> </ul>
ז.	מוקדי תיירות בתוך מחצבות	<ul style="list-style-type: none"> <li>מוקדי תיירות הממוקמים בתא שטח 2008: לעת הכנת תכנית מפורטת למוקדים אלו יבדקו הנושאים הבאים:</li> <li>תבדקנה ההשלכות ההדדיות בין המוקד התיירותי למחצבה, מספר המוקדים והקשר ביניהם.</li> <li>יוגדר האופן בו יבוצע שיקום המחצבה, תיזמון השיקום, ואופי השיקום בהתאם לפיתוח התיירותי המוצע.</li> </ul>
ח.	מוקד פעילות בכניסה לבה"ד 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>בכניסה לבה"ד 1 ניתן יהיה להקים מוקד פעילות.</li> </ul>
ט.	תכנית מפורטת לאתר תיירות	<p>א. תכנית מפורטת למוקד תיירותי תכלול, בין השאר את המפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>במידה והשטח מופר- תוכן תכנית שיקום נופית סביבתית</li> <li>פירוט פרוגרמתי של הפונקציות המשרתות את אתר התיירות.</li> <li>גבולות ושטח אגן הניצפות מהמוקד ואילו.</li> <li>פירוט אופי הפיתוח הנופי לרבות שטחים חקלאיים וכן שמירת מעבר חופשי לבעלי חיים בשבילים קיימים או חלופיים דרכי גישה וזיקת מעבר לציבור.</li> <li>נספח נופי-סביבתי</li> <li>בנוסף לאמור לעיל, תכלול התכנית התייחסות להוראות המפורטות בתכנית מתאר זו בסעיף 6.1 – הנחיות להכנת תכנית מפורטת.</li> <p>ב. גודל מינימאלי לתכנית מפורטת למוקד תיירותי יהיה לפחות 5 דונם.</p> </ul>

4.12	חניון לילה	
4.12.1	שימושים	
א.	שימוש עיקרי: אזור לינה למטיילים	
4.12.2	הוראות	
א.	כללי	חניון לינה המיועד לשרת את המטיילים והמבקרים באזור.
ב.	פיתוח	<ul style="list-style-type: none"> <li>לא יותר כל בינוי למעט שרותים לצרכי הלנים, ובתנאי שהם כוללים פתרון ביוב מתאים.</li> <li>פיתוח החניון יכלול, הסדרת שבילים ונטיעת עצים וצמחיה מקומית בלבד וכן הסדרת נקודות מים וחשמל וללא כל גידור.</li> </ul>

4.13	טיילת המצוק שביל טבע וטיילת המצוק קטע עירוני	
4.13.1	שימושים	
א.	שימוש עיקרי: שביל למעבר ציבורי חופשי של הולכי רגל ואופניים	
ב.	שימוש משני: לפי המותר בייעוד השטח בו עוברת הטיילת.	
4.13.2	הוראות	
א.	כללי	<p>טיילת רציפה לאורך אזור הבינוי של הישוב. מופיעה בשני אובנים:</p> <p>1. <b>קטע עירוני</b> – סלולה ומרוצפת. בקטע זה ישולבו מצפורים המאפשרים פעילות אינטנסיבית וכן פעילות מסחרית (ר' להלן סעיף ג'). לא תותר כל בניה בתחום הטיילת. הפיתוח המסחרי יהיה רק בתחום היעודים המותרים בינוי בוחזית הפונה לטיילת. לא יותר פיתוח מסחרי במצפורים. תנתן עדיפות למיקום המצפור בקצה צירי הגישה מהישוב לטיילת.</p> <p>2. <b>שביל טבע</b> – בשטח הפתוח סביב הישוב כשביל מהודק ולא מרוצף. לא תותר כל פעילות מסחרית.</p>
ב.	פיתוח	<p>1. לפי הוראות סעיף 4.23 – שטח נוף מדברי.</p> <p>2. תכנון הטיילת יכלול תכנון נופי אקולוגי באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. הפיתוח יעשה תוך התאמה מירבית לסביבה ולנוף המדבריים, כולל התאמת חומרי הגמר וגוון השבילים.</p>
ג.	תכנית מפורטת	תכנית מפורטת תכלול התייחסות להוראות להנחיות להכנת תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 6.1 להלן.

ה.	זכות מעבר לציבור	<ul style="list-style-type: none"> <li>יובטח מעבר חופשי של הציבור ושל בעלי חיים וכן גישה לשבילי מטיילים בשטח מוקד התיירות.</li> </ul>
ו.	דרכי גישה	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרכי הגישה למוקדי התיירות יסתמכו, ככל הניתן, על רשת הדרכים הקיימת והמתוכננת, ובכללן דרכי עפר קיימות.</li> </ul>
ז.	מוקדי תיירות בתוך מחצבות	<ul style="list-style-type: none"> <li>מוקדי תיירות הממוקמים בתא שטח 2008: לעת הכנת תכנית מפורטת למוקדים אלו יבדקו הנושאים הבאים:</li> <li>תבדקנה ההשלכות ההדדיות בין המוקד התיירותי למחצבה, מספר המוקדים והקשר ביניהם.</li> <li>יוגדר האופן בו יבוצע שיקום המחצבה, תיומון השיקום, ואופי השיקום בהתאם לפיתוח התיירותי המוצע.</li> </ul>
ח.	מוקד פעילות בכניסה לבה"ד 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>בכניסה לבה"ד 1 ניתן יהיה להקים מוקד פעילות.</li> </ul>
ט.	תכנית מפורטת לאתר תיירות	<p>א. תכנית מפורטת למוקד תיירותי תכלול, בין השאר את המפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>במידה והשטח מופר- תוכן תכנית שיקום נופית סביבתית</li> <li>פירוט פרוגרמתי של הפונקציות המשרתות את אתר התיירות.</li> <li>גבולות ושטח אגן הניצפות מהמוקד ואליו.</li> <li>פירוט אופי הפיתוח הנופי לרבות שטחים חקלאיים וכן שמירת מעבר חופשי לבעלי חיים בשבילים קיימים או חלופיים דרכי גישה וזיקת מעבר לציבור.</li> <li>נספח נופי-סביבתי</li> <li>בנוסף לאמור לעיל, תכלול התכנית התייחסות להוראות המפורטות בתכנית מתאר זו בסעיף 6.1 – הנחיות להכנת תכנית מפורטת.</li> <p>ב. גודל מינימאלי לתכנית מפורטת למוקד תיירותי יהיה לפחות 5 דונם.</p> </ul>

4.12	חניון לילה	
4.12.1	שימושים	
א.	שימוש עיקרי: אזור לינה למטיילים	
4.12.2	הוראות	
א.	כללי	חניון לינה המיועד לשרת את המטיילים והמבקרים באזור.
ב.	פיתוח	<ul style="list-style-type: none"> <li>לא יותר כל בינוי למעט שרותים לצרכי הלנים, ובתנאי שהם כוללים פתרון ביוב מתאים.</li> <li>פיתוח החניון יכלול, הסדרת שבילים ונטיעת עצים וצמחיה מקומית בלבד וכן הסדרת נקודות מים וחשמל וללא כל גידור.</li> </ul>

4.13	טיילת המצוק שביל טבע וטיילת המצוק קטע עירוני	
4.13.1	שימושים	
א.	שימוש עיקרי: שביל למעבר ציבורי חופשי של הולכי רגל ואופניים	
ב.	שימוש משני: לפי המותר ביעוד השטח בו עוברת הטיילת.	
4.13.2	הוראות	
א.	כללי	<p>טיילת רציפה לאורך אזור הבינוי של הישוב. מופיעה בשני אופנים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>קטע עירוני</b> – סלולה ומרוצפת. בקטע זה ישולבו מצפורים המאפשרים פעילות אינטנסיבית וכן פעילות מסחרית (רי' להלן סעיף ג'). לא תותר כל בניה בתחום הטיילת. הפיתוח המסחרי יהיה רק בתחום היעודים המותרים בינוי בוחזית הפונה לטיילת. לא יותר פיתוח מסחרי במצפורים. תנתן עדיפות למיקום המצפור בקצה צירי הגישה מהישוב לטיילת.</li> <li>2. <b>שביל טבע</b> – בשטח הפתוח סביב הישוב כשביל מהודק ולא מרוצף. לא תותר כל פעילות מסחרית.</li> </ol>
ב.	פיתוח	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. לפי הוראות סעיף 4.23 – שטח נוף מדברי.</li> <li>2. תכנון הטיילת יכלול תכנון נופי אקולוגי באישור המשרד להגנת הסביבה.</li> <li>3. הפיתוח יעשה תוך התאמה מירבית לסביבה ולנוף המדבריים.</li> </ol>

ג.	תכנית מפורטת	כולל התאמת חומרי הגמר וגוון השבילים.
		תכנית מפורטת תכלול התייחסות להוראות להנחיות להכנת תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 6.1 להלן.

4.14	<b>טיילת 825 ותוואי נופי 825</b>	
4.14.1	<b>שימושים</b>	
א.	שימוש עיקרי:	שביל למעבר ציבורי חופשי של הולכי רגל ואופניים
ב.	שימוש משני:	לפי המותר בייעוד השטח בו עוברת הטיילת.
4.14.2	<b>הוראות</b>	
א.	כללי	טיילת עוקבת קו גובה 825. ניתן לסטות מקו הגובה ומהתוואי המסומן בתשריט על מנת להתאים את התוואי טוב יותר לגבולות הישוב, מוקדי עניין בתוכו או בסביבתו, או לתנאי השטח. על הטיילת להיות רציפה וגישה לנכים ולאופניים לכל אורכה.
ב.	פיתוח	טיילת קו גובה 825 – תופיע בשני אופנים: 1. <b>טיילת 825</b> – בשטח הישוב הבנוי- סלולה, עם אפשרות לחיפוי אספלט, בטון או ריצוף. 2. <b>תוואי נופי 825</b> – בשטח הפתוח סביב הישוב – עד לרוחב של 4 מ' בלבד, ללא חיפוי. 3. תכנון הטיילת יכלול תכנון נופי אקולוגי באישור המשרד להגנת הסביבה. 4. הפיתוח יעשה תוך התאמה מירבית לסביבה ולנוף המדבריים, כולל התאמת חומרי הגמר וגוון השבילים. 5. תותר הקמת קירות תומכים לצרכי הטיילת, ובלבד שהגובה שלהם לא יעלה על 2 מ'. מעבר לגובה זה יש ליצור דרוג של קירות. 6. תותר תאורה לטיילת בגבולות השטח הבנוי בלבד. אופי התאורה יתואם מול הרט"ג. מערכות התאורה יתוכננו כך שלא יהיה פיזור כלפי השטחים הפתוחים ואל השטחים בעלי מגבלות לנושא תאורה ובהתאם להנחיות התאורה כמפורט בסעיף 6.17. תותר הקמת מצפורים ועמדות מנוחה.
ג.	תכניות מפורטות	תוואי הטיילת יעוגן בתכניות מפורטות החלות על אזורים בהם עוברת הטיילת.

4.15	<b>ספורט ונופש</b>	
4.15.1	<b>שימושים</b>	
א.	שימושים עיקריים:	מתקנים לספורט פנאי ונופש, איצטדיון עירוני, מועדון ספורט, בריכות שחי, מתקני משחק.
ב.	שימושים משניים:	המבנים והשרותים הנלוים הנדרשים והתומכים לפעילות המפורטת בסעיף א', כמו כן יותר שימוש מסחר/יזמי התומך בפעילויות הנ"ל.
4.15.2	<b>הוראות</b>	
א.	כללי	<ul style="list-style-type: none"> <li>יותר גידור מינימאלי לצרכי בטיחות בלבד.</li> <li>מותרת התכנסות המונית למופעים ואירועים.</li> </ul>
ב.	תכנית מפורטת	תכנית מפורטת לאזורי ספורט, פנאי ונופש תכלול בין השאר התייחסות לנושאים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> <li>אזורים הפתוחים לקהל הרחב.</li> <li>אזורים המותרים לגידור או הפעלה נפרדת.</li> <li>שמירת מעבר חופשי לציבור לשטחים פתוחים, חורשות ולמכתש.</li> <li>אופי הפיתוח והתאמתו לאקלים ולצמחיה מדברית.</li> <li>בנוסף לאמור לעיל, תכלול התכנית התייחסות להוראות להנחיות להכנת תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 6.1 להלן.</li> </ul>
ג.	בנייה ירוקה	מבני ציבור חדשים יתוכננו בהתאם לדרישות תקן ישראלי 5281 התקף בעת מתן התר בנייה.

4.16 נמל תעופה - כללי	
4.16.1	<b>שימושים</b>
א.	שימוש עיקרי: שדה תעופה הכולל שטח לתנועת מטוסים, שטח לחניית מטוסים, מסוף נוסעים, שטחים לתחזוקה וניהול, דרכים, שטחים פתוחים לציבור, וכן כל שימוש הנחוץ לתפעול שדה התעופה בהתאם לתכנית 138/02/27 על תיקוניה ובכפוף להוראות תמ"א 15.
4.16.2	<b>הוראות</b>
א.	עפ"י הוראות תכנית 138/02/27 על תיקוניה ובכפוף לתמ"א 15.
ב.	פיתוח
ג.	תכנית מפורטת
ד.	בנייה ירוקה
	מבני ציבור חדשים יתוכננו בהתאם לדרישות תקן ישראלי 5281 התקף בעת מתן התר בניה.

4.17 כריה וחציבה	
4.17.1	<b>שימושים</b>
א.	שימוש עיקרי: כריה וחציבה עפ"י תכניות מפורטות תקפות לכריה וחציבה.
4.17.2	<b>הוראות</b>
א.	עפ"י תכניות מפורטות תקפות לכריה וחציבה.

4.18 בית קברות	
4.18.1	<b>שימושים</b>
א.	שימושים עיקריים: תאי קבורה, מבנים ושימושים הקשורים בקיום, הפעלה ושמירה על מצבו התקין של בית הקברות, כולל מבני דת.
ב.	שימושים משניים: שבילים, דרכים ומגרשי חנייה ציבוריים, תשתיות.
4.18.2	<b>הוראות</b>
א.	תכנית מפורטת
ב.	<ul style="list-style-type: none"> <li>תכנית מפורטת תוגש בכפוף להוראות תמ"א 19- תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין על תיקוניה ושינויה.</li> <li>בתכנון בית העלמין ייבדקו פתרונות המציגים ציפוף אזור הקבורה.</li> </ul> גבולות אתר הקבורה יגודרו ויוגדרו באמצעות צמחייה ונטיעות המתאימות לאופי והמקום ולאקלים.

4.19 דרך מאושרת ודרך מוצעת	
4.19.1	<b>שימושים</b>
א.	שימוש עיקרי: דרך כהגדרתה בפרק א' בסעיף 1 לחוק, למעט מסילת ברזל, המיועדת לתנועת כלי רכב, אופניים, הולכי רגל, חניה, לרבות מבני דרך.
ב.	שימושים משניים: הקמת תשתיות מעל ומתחת לפני הקרקע, חיבוריהן ותחזוקתן, ניקוז, העמדת ריהוט רחוב ציבורי ופיתוח גנני, סככות המתנה לאוטובוסים, לוחות מודעות.
4.19.2	<b>הוראות</b>
א.	כללי
ב.	<ol style="list-style-type: none"> <li>מיקומן של הדרכים החדשות יקבע בתכניות מפורטות, קרוב ככל הניתן למיקום המסומן בתשריט.</li> <li>מערכת הדרכים העתידית ובכללה שבילי אופניים תתבסס ככל הניתן על תוואי דרכי עפר קיימות ובשטחים מופרים. בסלילתן ימנעו ככל האפשר מפגיעה בשטח הפתוח.</li> <li>מעבר דרכים באזורים המוגדרים כשטח פתוח בתכנית זו יהיה בהתאם להנחיות הנספח הנופי-סביבתי לתכנית זו.</li> <li>חיבור הדרכים לשימושים השונים יהיה בהתאם להנחיות לתכנון רחובות בערים של משרד התחבורה.</li> <li>לא תותר בניה בשטחים הכלולים בתחום קווי הבנין של דרכים אזוריות.</li> </ol> מרכיבי הדרך, חלוקת רוחב הדרך בין משתמשיה, וכד' יקבעו בתכניות מפורטות, בהתאם לנספח התנועה לתכנית זו.
	היררכית הדרכים ותחכים טיפוסיים



ג.	מיתון תנועה	בתוך שכונות המגורים יבוצע מיתון תנועה בהתאם להנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.
ד.	שבילי אופניים ושבילים ומדרכות להולכי רגל	חלה חובה להקצות שבילי אופניים, במקומות המסומנים ככאלה בניספח התנועה.
ה.	כבישים פנימיים	יקבעו בתכניות מפורטות.
ו.	הנחיות מיוחדות לכביש מספר 40	<p>1. חתך הבינוי והפיתוח בשתי הדפנות של דרך מס' 40 יתוכנן כמקשה אחת.</p> <p>2. טיפול נופי בדרך מס' 40 בתחומי הישוב הבנוי: לאורך הדרך ישתלו עצי צל וימוקמו ערוגות גינון שידגישו את ההבדל בין האזור המדברי לפניים הישוב.</p> <p>3. הנחיות בינוי:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• הבינוי הסמוך לדרך יפנה חלק מהחזית אל הדרך או ישמור על קווי מבט פתוחים אל חזיתות המבנים.</li> <li>• אין להפנות חזיתות אחוריות אל דרך מס' 40.</li> <li>• אין להפנות אזורי תפעול ומתקנים טכניים אל דרך 40.</li> </ul> <p>4. בכל הצמתים בהן מתקיים מפגש בין דרך 40 לצירי תנועה מרכזיים בישוב תינתן תשומת לב לפיתוח נופי ולהכוונה אל פנים הישוב. הטיפול הנופי יכלול הן את דרך 40 והן את הדרכים החוצות אותה ויכלול הסדרה של מעברים להולכי רגל ואופניים, גינון וצמחיה וכן אלמנטים עיצוביים נוספים.</p>
ז.	תחומי גמישות לדרכים	<p>1. בתכנית מפורטת ניתן יהיה להוסיף דרכי גישה שאינן מסומנות בתשריט.</p> <p>2. אופן הסדרת הצמתים בתכנית מפורטת יהיה באישור משרד התחבורה.</p>
ח.	שלביות ביצוע מערכת הדרכים	מערכת הדרכים תפותח במקביל לפיתוח השכונות ואזורי התיירות והתעסוקה.
ט.	תנועת משאיות	תכניות מפורטות יכללו הנחיות לאמצעים פיזיים ותקנוניים למניעת מעבר משאיות בתחומי שכונות המגורים ומרכז הישוב.
י.	תכנית מפורטת	תכנית מפורטת לתא שטח 950 תתואם עם נציג משרד הבטחון.

4.20	דרך/או טיפול נופי	
4.20.1	שימושים	
א.	שימוש עיקרי: דרך כהגדרתה בפרק א' בסעיף 1 לחוק, למעט מסילת ברזל, המיועדת לתנועת כלי רכב, אופניים, הולכי רגל, חנייה.	
ב.	שימושים משניים: הקמת תשתיות מתחת לפני הקרקע, חיבוריהן ותחזוקתן, ניקוז, העמדת ריהוט רחוב ציבורי ופיתוח גנני, סככות צל, שילוט הכוונה ומידע.	
4.20.2	הוראות	
א.	מיקום הדרכים בתוואי דרכי עפר ושבילים קיימים בלבד, על פי המסומן בתשריט.	מיקום
ב.	לא תותר תאורה לאורך הדרך למעט באזורים צמודי דופן לבינוי וצמתים.	תאורה
ג.	יש להכין לדרך תכנית מפורטת עם דגשים בנושא הנופי ובכלל זה:	תכנית מפורטת
	<p>1. תכנון התואם את העקרונות המנחים בתכנית זו ובנספח התחבורה המנחה.</p> <p>2. פרטי פיתוח אופניים: חומרי גמר ומבנה של המסעה, אבני שפה, ריהוט גן, מתקנים.</p> <p>3. נספח נופי המציג שמירה על ערכים של אקולוגיה, נצפות ונוף לאורך</p>	

הדרך.		
4. נגישות מהשכונות ביישוב.		
5. פתרונות ניקוז משמרי נגר.		
6. תכנית מפורטת לתא שטח 935 תואם עם נציג משרד הבטחון.		

<b>4.21</b>	<b>שטח נוף מדברי לשימור</b>	
<b>4.22.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	<b>שימוש עיקרי: שטח פתוח</b>	
<b>ב.</b>	<b>שימושים משניים: שבילי טיול ורכיבה, נטיעות, חקלאות, לא תותר הקמת מבני קבע למעט מתקני הצללה בודדים.</b>	
<b>ג.</b>	<b>שימושים נוספים: מתקנים ביטחוניים</b>	
<b>4.21.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	כללי	שטח נוף פתוח רגיש במיוחד מבחינה נופית ואקולוגית המשמש תווך מקשר בין הישוב למדבר. לא תותר כל בניה למעט מתקני הצללה בודדים.
<b>ב.</b>	שבילי טיול	שבילי טיול יתוו בתאום עם רט"ג, ותוך שמירה על פגיעה מינמאלית בנוף. יותרו שבילי עפר או שבילים מחומר מיוצב, בגוון הקרקע המקומית.
<b>ג.</b>	נטיעות	יותר שימוש בעצים בודדים או במקבצים קטנים השייכים לצמחיה מקומית בלבד.
<b>ד.</b>	גידור	לא תותר הקמת גדרות מכל סוג.
<b>ה.</b>	מתקני הצללה	תותר הקמת מתקני הצללה, עשויים שלד מתכת או עץ, עם קירוי של חומרים קלים בלבד. שטח כל מצללה לא יעלה על 50 מ"ר, במרחק מינימלי של 200 מ' זה מזה.
<b>ו.</b>	תיאום עם משרד הבטחון	תא שטח 1003- כל שינוי פני השטח בתא שטח זה יתואם עם נציג משרד הבטחון.

<b>4.22</b>	<b>פארק שפת המכתש</b>	
<b>4.22.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	<b>שימוש עיקרי: שטח פתוח</b>	
<b>ב.</b>	<b>שימושים משניים: שבילי טיול ורכיבה, נטיעות, לא תותר הקמת מבני קבע למעט מתקני הצללה בודדים.</b>	
<b>4.22.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	כללי	שטח נוף פתוח רגיש במיוחד מבחינה נופית ואקולוגית המשמש תווך מקשר בין הישוב למדבר. לא תותר כל בניה למעט מתקני הצללה. כל תכנית הכוללת שטח זה, או סמוכה אליו, תכלול תכנית נופית הממחישה את אופי הטיפול בשטח.
<b>ב.</b>	שבילי טיול	שבילי טיול יתוו בתאום עם רט"ג, ותוך פגיעה מינמאלית בנוף. יותרו שבילי עפר או שבילים מחומר מיוצב, בגוון הקרקע המקומית.
<b>ג.</b>	נטיעות	יותר שימוש בעצים בודדים או במקבצים קטנים השייכים לצמחיה מקומית בלבד.
<b>ד.</b>	גידור	לא תותר הקמת גדרות מכל סוג.
<b>ה.</b>	מתקני הצללה	תותר הקמת מתקני הצללה, עשויים שלד מתכת או עץ, עם קירוי של חומרים קלים בלבד. שטח כל מצללה לא יעלה על 50 מ"ר, במרחק מינימלי של 200 מ' זה מזה.

4.23	שטח נוף מדברי
4.23.1	שימושים
א.	שימוש עיקרי: שטח פתוח
ב.	שימושים משניים: שבילי טיול ורכיבה, נטיעות, חקלאות, הקמת מבני קבע תותר במקומות בהם מופיע סמל למוקד תיירותי בהתאם לסעיף 4.11 להוראות תכנית זו. תותר הקמת מתקני פנאי ונופש ומתקני צל.
ג.	שימושים נוספים: מתקנים ביטחוניים, שטחי אימונים, מתקני תשתית, חניוני לינה למטיילים, תשתיות. בתחומי המחצבות המופרים יותרו גם: אזורי לימוד גיאולוגיים או כל שימוש אחר שימצא

לנכון בהתאם לסקר הנדסי-גיאולוגי שיוכן וע"פ המלצותיו לתכנון ולשימושים בשטחי המחצבה המופרים.		
<b>4.23.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	הנחיות מיוחדות	במקומות המסומנים בתשריט כ"הנחיות מיוחדות" יותרו שימושים ותכליות בהתאם לתכניות המפורטות לכרייה וחציבה החלות בהם. עם סיום פעולות הכרייה והחציבה יתרו השימושים המוגדרים בסעיפים ב', ג' לעיל.
<b>ב.</b>	כללי	שטח זה נמצא בהיקף היישוב הבנוי והינו בעל רגישות סביבתית בינונית המיועד ברובו לשיקום ולפיתוח אקסטנסיבי.
<b>ג.</b>	פיתוח	תינתן עדיפות למיקום אזורי הפיתוח בשטחים מופרים
<b>ד.</b>	דרכים ושבילי טיול	<ul style="list-style-type: none"> <li>• תותר סלילת דרכים נופיות</li> <li>• הפיתוח יעשה תוך התאמה מירבית לסביבה ולנוף המדבריים, כולל התאמת חומרי הגמר וגוון השבילים.</li> </ul>
<b>ה.</b>	פיתוח	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותר שימוש בעצים בודדים או חורשות מצמחיה מקומית בלבד.</li> <li>2. יותר מעבר הולכי רגל ושמירה ושיקום שבילים למעבר הציבור.</li> </ol>
<b>ו.</b>	מתקני משחקים, נופש ופנאי	תותר הקמת מתקנים צמודי דופן לאזורים מבונים. יש להבטיח הצללה.
<b>ז.</b>	חקלאות	<p>יותרו שימושים חקלאיים מסורתיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר הקמת מבנים חקלאיים מעל להיקף של 60 מ"ר שטח עיקרי ושירות.</li> <li>2. לא תותר הקמת חממות, רשתות צל או גידור למעט גדרות בקר מינימאליות להגנה מפני בעלי חיים.</li> <li>3. שימוש בטרסות עתיקות קיימות יחייב הכנת סקר שימור לטרסות ולמתקני חקלאות עתיקים נלווים.</li> </ol>
<b>ח.</b>	גידור	לא תותר הקמת גדרות מכל סוג, למעט במקדים התיירותיים.
<b>ט.</b>	שיקום נופי של אזורים מופרים ואזורים עם הנחיות מיוחדות למחצבות	כל השטחים המופרים כולל האזורים המסומנים בתשריט כשטח נוף מדברי עם הנחיות מיוחדות למחצבות מיועדים לשיקום נופי כשטח לשימושים המפורטים לעיל, או על מנת להשיבם ככל הניתן למצבם הטבעי המקורי. ההוראות החלות על אזורים אלו הם עפ"י תכניות מפורטות תקפות.
<b>י.</b>	מתקני תשתית	תינתן עדיפות למתקני תשתית תת קרקעיים, או מוצנעים בטופוגרפיה בהתאם לתכנית מפורטת שתבחן נושא זה.

<b>4.24</b>	<b>שצ"פ עירוני - נאות מדבר</b>	
<b>4.24.1</b>	<b>שימושים</b>	
<b>א.</b>	שימוש עיקרי: שטח פתוח אינטנסיבי	
<b>ב.</b>	שימושים משניים: שבילי טיול ורכיבה, נטיעות, מדשאות, תותר הקמת מתקני צל, מתקני פנאי ונופש.	
<b>ג.</b>	שימושים נוספים: מהקני תשתית, חניוני לילה	
<b>4.24.2</b>	<b>הוראות</b>	
<b>א.</b>	כללי	שטח נוף פתוח, הנמצא בתוך הישוב ומשמש לנופש ופנאי עבור תושבי השכונות והתיירים.
<b>ב.</b>	מיקום	בלב הישוב, סמוך לצירי התנועה הראשיים
<b>ג.</b>	שבילי טיול	יש לוודא רציפות שבילי ההליכה בין השטחים הפתוחים לשטחים המבונים ובכלל.
<b>ד.</b>	צמחיה ונטיעות	הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום באופן שתותאם לאקלים המדברי היבש לחסכון במים. מיני הצומח שיבחרו יהיו מקומיים ככל האפשר וימנעו התפשטות של מינים פולשים ומתפרצים.
<b>ה.</b>	מתקני משחקים, נופש ופנאי	יש להבטיח הצללה לכל אזור מתקנים.

ו.	חומרים	עדיפות לשימוש בחומרים מקומיים
ז.	מבנים	בתכנית מפורטת, תותר הקמת מבנה אחד לצורך שירותים ציבוריים ושירותי תיירות בכל מגרש שגודלו מעל 10 דונם. שטח המבנה לא יעלה על 150 מ"ר הכוללים את שטחי השרות הנדרשים לפי חוק. מיקום המבנה בשטח יהיה ככל הניתן צמוד דופן לבינוי קיים או מתוכנן. לא תותר הקמת גדרות מכל סוג, למעט מעקות בטיחות
ח.	גידור	תיוגן עדיפות למתקני תשתית תת קרקעיים, או מוצנעים בטופוגרפיה, בהתייעצות עם מהנדס הרשות.
ט.	מתקני תשתית	

4.25	יער נטע אדם קיים	
4.25.1	שימושים	בהתאם לתכנית מפורטת 24/101/02/27.
א.		
ב.		בתא שטח 612 תותר הקמת בריכת אגירה למי שתיה, מתקני בוק וכו'.

4.26	יער נטע אדם מוצע - תמ"א 22	
4.26.1	שימושים	בהתאם לתמ"א 22 סעיפים 11, 13 ו-14 ולתמ"א 4/22 סעיפים 9, 10 ו-11.
א.		

4.27	שמורת טבע	
4.27.1	שימושים	עפ"י תמ"א 8 - תכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע ושמורות נוף וכן עפ"י חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרי נצחה - 1998 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
א.		

4.28	קרקע חקלאית	
4.28.1	שימושים	שימוש עיקרי: חקלאות, בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות
א.		שימושים משניים: שבילי טיול ורכיבה.
ב.		שימושים נוספים: קווי תשתית, לרבות צנרת מים וביוב
ג.		
4.28.2	הוראות	
א.	חקלאות	• פעולות חקלאיות יעשו תוך שמירה על הטרסות החקלאיות העתיקות הקיימות באזור.

4.29	יער	
4.29.1	שימושים	שימוש עיקרי: שטח פתוח משולב בנטיעות
א.		שימושים משניים: שבילי טיול ורכיבה, ונותר חקמת מתקני צל, מתקני פנאי ונופש.
ב.		
4.29.2	הוראות	
א.	תכנית מפורטת	תכנית מפורטת לשטחי יער תתואם עם קק"ל.

4.30	אתר סילוק פסולת	
4.30.1	שימושים	שימוש עיקרי: עפ"י המותר באתר פסולת יבשה בתמ"א 16 של שינוייה.
א.		שימוש משני: מרכז מבקרים להדגמת טכנולוגיות המיחזור ושימוש באנרגיות מתחדשות.
ב.		
4.30.2	הוראות	
א.	כללי	עפ"י המותר באתר פסולת יבשה בתמ"א 16 של שינוייה.
ב.	הרחבת האתר	הרחבת האתר כדי 50% משטחו הנוכחי תותר בכפוף: <ol style="list-style-type: none"> <li>להוראות תמ"א 16 על שינוייה.</li> <li>להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, ולחוות דעת סביבתית שתוכן עפ"י הנחיותיהם ובכפוף לאישורם.</li> <li>לתכנית מפורטת להפיכת האתר לאתר מחזור פסולת ומתקן קצה</li> </ol>

		אזורי לטיפול בפסולת רטובה ומיחזרה לקומפוסט, שתגש לאישור הועדה המחוזית.
		4. לחוות דעת הידרולוגית לענן סמיכות האתר למוקד חידור מי נגר עפ"י תמ"א 34 ב' 4.
ג.		הגדלת נפחי ההטמנה באתר הקיים יותאמו לצרכי הישוב והתעשיות הקיימות והמתוכננות בתחומה ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
ד.	תכנית מפורטת	תכנית מפורטת תכלול התייחסות לנושאים הבאים: א. אופן הפעלת האתר כאתר חינוכי-תיירותי בנושאי מיחזור. ב. יוגש נספח נופי-סביבתי שיבטיח את חזות האתר והתאמתו לנוף המדברי.

4.31	<b>מסוף תחבורה</b>
א.	סמוך לכניסה לישוב ימוקם מסוף תחבורה הכולל שטחים לתפעול וחנייה לתחבורה ציבורית, שטחי חנייה לרכב פרטי, שטחים תפעוליים כלליים, הכל בהתאם לפרוגרמה שתוכן ותתואם עם משרד התחבורה.

4.32	<b>חניון רכב כבד</b>
א.	חניון לחניית רכב כבד המוגבל בנסיעה בתוך האזורים הבנויים של הישוב. היקף החניון ומיקומו המדויק יקבעו בתכנית מפורטת, בתאום עם משרד התחבורה.

# 5. טבלת זכויות ותמהיל שימושים לפי מתחמים

שטח המתחם דונם	יחידות דיוור נומינלי	אוכלוסייה (לפי 3.5 ליח"ד)	חדרי אירוח	חדרי מלון כולל מלונות	מסחר מ"ר - כולל שירותים קהילתיים סחירים	תעסוקה מ"ר	מבני ציבור		גובה בינוי קומות**	
							שטח המגרש-מתאר בדונם	שימושים לא כולל מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת		
מתחם A- לב הישוב והמרקם הותיק										
616	1180	4,130	60	550	10,200	15,000	25	18 כיתות ב"ס יסודי, מתנ"ס עירוני, מוקד ספורט עירוני, ספרייה עירונית	5	
מתחם B- מע"ר תיירותי ודופן המכתש										
733	500	1000	20	1,400	40,000	37,000	2		4	
מתחם C- מתחם משולב תעסוקה ומגורים										
876	300	1,050	50	400	5,000	40,000	0		5	
מתחם D- מתחם משולב מגורים ותעסוקה										
826	1,400	4,900	30	0	1,000	20,000	12	ב"ס יסודי 24 כיתות, שלוחת מתנ"ס/מועדון נוער	5	
מתחם E- שכונת הגמל ומוסדות ציבור										
489	160	560	10	0	400	0	194	ב"ס מקיף עם אפשרות הרחבה, מדרשה	4	
מתחם F- מגורים- שכונת גוונים, דקלים ורמת ספיר										
1115	1595	5,580	160	100	800	0	11	ב"ס יסודי 18 כיתות	3	
מתחם G- מיזמים תיירותיים בשפת מדבר										
14915.5	0		450	0	0	0	0		1	
סה"כ בתחום הישוב הבנוי וסביבותיו										
19,571	5,135	17,200	780	2,450	57,400	112,000	244			

\* השטח לשצ"פ יחושב על בסיס התדריך הארצי להכנון שטחי ציבור התקף לעת אישור תכניות מפורטות.

**\*\* גובה הבימי יהיה בכפוף להוראות נספח הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית המתאר. באזורים הסמוכים לשפת המכתש גובה הבינוי יהיה לפי מגבלות הגובה המסומנות בתשריט. באזורים בהם חלות מגבלות בטחוניות יש לתאם את גובה הבינוי עם משרד הבטחון בהתאם למפורט בפרק 6.**

**6. הוראות נוספות****6.1. הנחיות להכנת תכנית מפורטת**

6.1.1 לא יוצאו היתרים מכוח תכנית זו. היתרים בתחום התכנית יוצאו מתוקף תכניות מפורטות בלבד.

6.1.2 תכנית מפורטת שתוכן מתוקף תכנית זו, תכלול בין השאר את ההתייחסות לנושאים הבאים:

א. מוסד תכנון, המוסמך לאשר תכנית, ראשי לערוך שינויים בגבולות היעודים ומתחמי התכנון למעט לשטחים שמעבר לשטח הבנוי המותר (שטחים פתוחים שאינם מיועדים לבניה, כגון שטח נוף מדברי, פארק שפת המכתש וכו').

ב. הוראות והנחיות בנוגע לבניה ירוקה כולל התייחסות לבניה באקלים מדברי בהתאם למדיניות העירונית בנושאים אלו. כמו כן יכלול התכנון בחינת היבטי מיקרו אקלים ובפרט בחינת הצללות וחשיפה לשמש והשפעת רוחות על התכנון המוצע. לשם יצירת תנאי מיקרו אקלים נוחים ברחובות ומעברי הולכי רגל.

ג. הוראות בינוי ופיתוח ובכלל זה: פרוט גודל המבנים והנחיות על פרוק מסות הבניה בהתאם לרגישות מיקום התכנית, פירוט אופן הטיפול בגגות- טיפול בחזית החמישית של המבנה, חומרי גמר, הסתרת מתקנים טכניים ומזגנים, גדרות ותיחום מגרש, מתקנים, מפלסים, פרטים אופייניים, חתכי רחוב טיפוסיים וחזית רחוב טיפוסית, הכל בהתאם למיקומם של המבנים אם בשולי היישוב ואם בתוך הרקמה הבנויה הקיימת.

ד. נספח בינוי: מצג בינוי כולל התייחסות לנצפות הבינוי מהמדבר, חזיתות וחתכים, מיקום המבנים, תכנית הבינוי, חומרי גמר.

ה. נספח נופי הכולל: סוגי עצים וצמחיה, פרטי פיתוח, חומרי גמר בפיתוח, חתכי פיתוח בשטחים ציבוריים בדגש על אזורי הממשק עם השטחים הפתוחים שמחוץ לאזורי הבינוי, אופי השילוב של טיילות הסמוכות לתכנית, אופי שילוב אזורי עתיקות לשימור, אם קיימים. הנחיות בנוגע לטבע עירוני, אקולוגיה, ערכי נוף וטבע וכדומה ע"פ המפורט במסמך הנופי סביבתי.

הנספח יוכן תוך שימת לב על עקרונות תכנון ירוקים ואקלימיים כגון: גוון וסוג המשטחים המרוצפים למניעת היווצרות של איי חום עירוני, צמחיה נותנת צל ומותאמת אקלים, מפרטים מתאימים להשקיה ולצמיחת עצים לאורך זמן בתוך תשתית בנויה (מדרכות, טיילות כיכרות, מעל חניונים מקורים וכדומה).

ו. פירוט הצללה: תכנית מפורטת תציג פתרונות להצללת הרחובות והשטחים הפתוחים, באמצעות עצי צל או באמצעות הצללות ובהתאם להנחיות הנספח הנופי-סביבתי.

ז. נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז בהתאם להנחיות תכנית זו על נספחיה ותמ"א 34 ב' 3 ותמ"א 34 ב' 4.

ח. נספח תשתיות הכולל פתרונות ביוב בהתאמה לתכנית האב המאושרת והתווית קווי מים וחשמל.

ט. נספח תנועה וחניה הכולל חיבור למערך התנועה של הישוב, נגישות הולכי רגל לשבילים המובילים למדבר ולמכתש, קשר למערך שבילי האופניים. יושם דגש על שיפור הקשר בין השטח הבנוי לשטחים הסובבים בעבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. בין השאר, יינקטו אמצעים לחיבור לטיילות המוצעות בתכנית, הצללת השבילים ויצירת מערכת שבילים קריאה ונגישה לרבות שימוש בשילוט, שמירה על קווים המשכיים וכיוצא ב.

י. נספח לבניה מקיימת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והתקן לשכונות ירוקות בתוקף ובהתאם להנחיות הנספח הנופי סביבתי לתוכנית זו.



### 6.1.3 תכנית מפורטת למגורים בבניה חדשה או בהתחדשות של שכונה קיימת, תכלול בין היתר הוראות בנוגע לנושאים הבאים:

- יא. אחוזי בניה וצפיפות בניה למגורים.
- יב. תמהיל טיפוסי הדיור וכן את היקף הדירות הקטנות מסך הדירות המוצעות בתכנית בהתאם להנחיות הנכונות לאותה עת.
- יג. מענה לצורכי ציבור, הן למוסדות ציבור והן לשטחים פתוחים לציבור ובהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.
- יד. מיקום בתי ספר יסודיים ועל יסודיים בהתאם לנספח הפרוגרמטי לתכנית זו ולהוראות מוסדות התכנון.
- טו. שטחים פתוחים ציבוריים שכונתיים- מיקומם, גודלם, צורתם, תפקודם, פרטי גמר אופייניים, מיקום ועיצוב גדרות, תשתיות.
- טז. יחס לשכונות הסמוכות, לשפת המכתש ולשפת המדבר, ובכלל זה מערך הקשרים להולכי רגל ולאופניים, שמירה על מבטי נוף פתוחים וכד'.
- יז. שמירה על רצף השטחים הפתוחים של ערוצי הוואדיות, אם ישנם.
- יח. יחס למבני הציבור הסמוכים- דרכי הגישה, חתכי גובה הממחישים יחס זה.
- יט. הוצאת נספח נופי- סביבתי לתכנית זו.
- כ. הוראות בדבר ממשקים סביבתיים בהתאם לפרק 4 בנספח הסביבתי המצורף לתכנית זו.

### 6.1.4 תכנית מפורטת הכוללת שימושי תעסוקה או שילוב של תעסוקה ומגורים תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

מיקום חדרי אשפה, הפרדת פסולת במקור לסוגיה, אחזקת חומרים מסוכנים, שימושים בתחום הפרויקט, אמצעים למניעת זיהום אוויר, פתרונות ואמצעים של קדם טיפול בשפכים, מניעת רעש וקרינה אלקטרומגנטית, פירוט מערך איסוף, מיחזור ופינוי פסולת מוצקה, מערכות אוורור בחניונים תת-קרקעיים, אמצעים למניעת זיהום תאורה, אמצעים לחסכון באנרגיה, פתרונות למניעת ריחות מעסקי מזון, פתרונות למניעת רעש ורעידות מהפעלת מתקנים הנדסיים.

### 6.1.5 תכניות הסמוכות לפארק שפת המכתש

כא. תכנית מפורטת הסמוכה לפארק שפת המכתש, תכיל הוראות והנחיות באשר לאופן הטיפול בפארק הגובל בה, בתחום של לפחות 50 מטר מגבול הבינוי המוצע בתכנית.

כב. תכניות מפורטות בכל המתחמים לפיתוח שלאורך ייעוד קרקע זה יכללו נספח נופי סביבתי מפורט בתיאום רט"ג והמשרד להגנת הסביבה. רשאי מוסד התכנון לפתור מהגשת נספח נופי-סביבתי לאחר קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ובתנאי ששוכנע מוסד התיכנון כי אין בביצוע התוכנית פגיעה נופית-סביבתית. הנספח הנופי סביבתי יכלול את הנושאים הבאים:

ככ.1. תכנית מפורטת הסמוכה לשפת המכתש תכלול חתכי נצפות מפורטים מהמכתש לקביעת קו בניין וגובה הבינוי.

ככ.2. הנחיות לבינוי: נפחים, חומרי בניה וגמר, אופי חזיתות, צמצום החזרי קרני שמש וקרינה ממשטחים ומחומרים מנצנצים ובוהקים, הסתרת מערכות ומתקנים הנדסיים, מעברים להולכי רגל לקישוריות בין היישוב לפארק שפת המכתש ויצירת תנאי מיקרו אקלים נוחים במעברים בתחום התוכניות המפורטות וכדומה.

ככ.3. ערכים גיאולוגיים ואמצעים לשימור וצמצום השפעות

ככ.4. ערכים אקולוגיים ואמצעים לשימור וצמצום השפעות

ככ.5. אופן טיפול בזרימת מי נגר משטחי הבינוי החדשים ואמצעים למניעת בלייה מואצת של קו המכתש עקב זרימת נגר.

### 6.1.6 טבע עירוני

בכל תוכנית מפורטת יבחנו שטחים בעלי פוטנציאל לשימור ופיתוח טבע עירוני בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.

#### 6.1.7 מפגעים סביבתיים והכנת נספח סביבתי

כג. תוכנית מפורטת תכלול סקירה מעודכנת של מפגעים סביבתיים ותחומי השפעה של מקורות בעלי פוטנציאל למפגעים סביבתיים ואופני טיפול ומניעה.

כד. תוכניות מפורטות לשכונות חדשות יכללו מסמך סביבתי מפורט אשר יבחן את הנושאים הסביבתיים בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית וביניהם: מיקרו אקלים, בניה ירוקה, תחבורה ציבורית, שמירה על ערכי טבע ונוף ושילובם בתכנון, ניצול משאבי קרקע, ממשק עיר-טבע ואקולוגיה, טבע עירוני, מפגעים סביבתיים (זיהום קרקע, איכות אוויר, מפגעים אקוסטיים, פסולת לסוגיה) אופן טיפול ומניעה, מרחקי הפרדה מעודכנים ממקורות סיכון, מניעת זיהום תיאורה וכדומה כמפורט בנושאי מסמך הסביבתי ומפת הממשקים בתוכו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. הנספח יתייחס להוראות התוכנית בנושאים: רעש, איכות אוויר, חומרים מסוכנים, שפכים, פסולת, תאורה ומגבלות ריח.

כה. במסגרת תכנית מפורטת תוכן חו"ד סביבתית בנושא תאורה להצגת אמצעים למניעת זיהום תיאורה, בתיאום עם רט"ג והיחידה הסביבתית או בהעדרה המשרד להגנת הסביבה. הוראות התכנית

המפורטת יכלול התייחסות לנושאים הבאים:

כה.1. מיזעור עוצמות ההארה בשעות החשיכה.

כה.2. שעות ההארה של מגרשי ספורט ומשחקים.

כה.3. חומרי גמר וצבע והתאמתם למניעת שימנע החזרת אור לשמיים.

כו. בכל תוכנית מפורטת הסמוכה לערוץ טבעי יוכן מסמך נופי- סביבתי על ידי אדריכל נוף המפרט את ערכי הנוף והטבע בערוץ, הנחיות בדבר אופי הבינוי וגובה קירות התמך כולל התייחסות לקישוריות בטופוגרפיה להולכי רגל ורוכבי אופניים, אופן הטיפול בממשק הטבע עם הבינוי המתוכנן, מניעת מינים פולשים, מפגעים סביבתיים, אמצעים לשיקום ולשימור בתכנון ובביצוע. הנספח יהווה מסמך מחייב לתוכנית המפורטת ויותנה באישור היחידה הסביבתית או בהעדרה המשרד להגנת הסביבה.

#### א. סיכונים סייסמים

לתכנית זו מצורפת סקירה גיאולוגית-הנדסית ראשונית (כולל ניתוח סייסמולוגי ראשוני) הכוללת התייחסות לסיכונים הסייסמים השונים בתחום התכנית (נספח מס' 17 לתכנית).

אזור מצפה רמון מחולק בצורה גסה ל- 3 חלקים:

1. אזורים הסמוכים לעיר

2. אזור המצוק

3. אזור הממוקם בתוך המכתש

לכל אזור קיימת רשימת דרישות לתיכנון:

#### אזור 1

תנאי להיתר יהיה קיום של דו"ח סקר גיאולוגי-הנדסי.

סקר גיאולוגי הנדסי ובו ביצוע קדוחי נסיון יידרשו לצורך איפיון מדויק של המצב בכל חלקה בה מתבצע פתרון/תכנון פרטני.

יציבות הקירות החצובים והתמיכה בהן יתוכננו בשילוב עם מהנדס ביסוס. כך גם תיכנון המבנים והמתקנים בסמיכות אליהם.

#### אזור 2

אזור הסמוך למצוק מצריך בדיקה פרטנית. כל בנייה בסמוך לקו המצוק מחייב בדיקה מקיפה ונקודתית לאיכות ומיקום הסידוק בסלע. יש לבצע סקר מקדים להשפעה של הבניה על המצוק הקיים ועל המרחק

שלו מקו המצוק. הבדיקה כוללת קדוחי נסיון, בורות ותעלות בדיקה, סימון הסדקים והגדרתם (כיוונים, זריקה, מפתח, חומר מילוי). בכל פיתוח שיעשה באזור יהיה צורך בבדיקה על פי סוג הפיתוח או המבנה שיבנה בסמוך אליו. המרחק מהמצוק המצריך בדיקה הוא לפחות כחצי מגובה המצוק בנקודת הבדיקה. יש לבצע סקר חופף לתחתית המצוק במקומות בהן יבוצע פיתוח בחלקו העליון של המצוק. כתוצאה מסקרים אלו יוחלט באם יש צורך באמצעי מיגון בתחתית המצוק ובאילו שיטות.

תנאי למתן היתר לבניה סמוכה למצוק יהיה כפוף לתנאים הבאים:

1. ביצוע סקר גיאולוגי וגיאוטכני שמגדיר את המסלע וקובע את מיקום הסדקים ואיכותם.
2. איסור בניה בקטע שבין עקבות הסדק - למצוק, אלא אם כן ננקטת פעילות הנדסית המחזקת את הסלע כנגד התמוטטות אפשרית.
3. הרחקת נגר עילי וצנרת מים וביוב מקרבה למצוק או סדקים הסמוכים אליו וקשורים ליציבות הגושים הבונים אותו.

### אזור 3

אזור קרקעית המכתש עצמו (המדרון שמתחת למצוק) מוגדר כ"אתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאד בבסיס".

תנאי להפקדת התוכנית היא ביצוע סקר תגובת אתר.

תנאי לקבלת היתר היא ביצוע סקר גיאולוגי-גיאוטכני-הנדסי. הסקר יכלול קדוחי נסיון ו/או בורות נסיון וילוהו בבדיקות בשטח ובמעבדה על מנת לקבל פרמטרים לתיכנון של יציבות המדרונות וחפירות מתוכננות וכן ההיסוס של המבנים המתוכננים.

יציבות הקירות החצובים והתמיכה בהן יתוכננו בשילוב עם מהנדס ביסוס. כך גם תיכנון המבנים והמתקנים בסמיכות אליהם.

בכל האזורים התנאים להפקדה יכללו:

1. עודפי עפר וחומרי חציבה לא יאוחסנו באופן זמני ללא תיכנון והתחשבות במיקום ובשיפועים. יש להגיש תכנית מפורטת אשר תכלול נספח טיפול בחומרי חפירה ובפסולת בניה אשר יציג את הפתרון המוצע, ותקבע תנאים להיתר בניה בנוגע ליישום הפתרון המוצע. פסולת בניה ובטון עודף יפוננו מהאתר למקום מאושר.

יש לתכנן מיקום, בתחומי התוכנית, לחומרי חפירה זמניים אשר ימוחזרו. תכנית מפורטת שתקבע את מיקומן המדויק, גבולותיהן ושטח הקרקע הדרוש להן, והכל באישור הרשות הסביבתית. לתכנית מפורטת כ"ל יצורפו נספחי בינוי ופיתוח והוראות למיזעור ההשפעות הסביבתיות. נספחי הפיתוח והוראות לניהול ותפעול האתר יאושרו ע"י הרשות הסביבתית.

2. יש לתכנן את הניקוז העילי כך שיתרחק מקו המצוק או לפחות מהאזורים הסמוכים לבניה או בשימוש התושבים והמבקרים (טיילת, תצפית).

יש להכין תכנית הכוללת הסדרת מערכות הולכה של תשתיות מים, ניקוז וביוב. תיכנון ניקוז עילי שיכלול הסטה וכן אמצעים לעיכוב והאטה של הזרימה למניעת היווצרות שיטפונות.

3. בכל מקרה יש להתייחס להנחיות תקן 413.

תכנית מפורטת תכלול סקרים וחוות דעת בהתאם להנחיות הסקירה הגיאולוגית-הנדסית ותטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה והוראותיה בהתאם.

## הוראות למתחמי תכנון:

6.2. הוראות כלליות למתחם A - לב הישוב והמרקם הותיק	
מתחם זה מהווה את הלב האזרחי והמסחרי של הישוב.	א.
תמהיל השימושים במתחם יהיו עפ"י המופרט בטבלה בסעיף 5 לתכנית זו.	ב.
יושם דגש על רצף המעברים להולכי רגל ולאופניים, ובכלל זה אמצעי הצללה, אחידות בפרטי הפיתוח וריהוט הרחוב, וכד'.	ג.
תכנון ופיתוח המתחם יעשה ברוח ההוראות וההנחיות המוצעות בתכנית האב למרקם הותיק". המצורפת כנספח לתכנית זו.	ד.
<p>גובה בינוי:</p> <p>תותר בנייה עד 5 קומות בכפוף להוראות נספח הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית המתאר.</p> <p>באזורים הסמוכים לשפת המכתש גובה הבינוי יהיה לפי מגבלות הגובה המסומנות בתשריט.</p> <p>תאי שטח 323, 324, 361 – לעת הכנת תכניות מפורטת יערך תיאום עם משרד הביטחון בנושא גובה הבינוי.</p>	ה.
6.3. הוראות כלליות למתחם B - המע"ר התיירותי ודופן המכתש	
מתחם זה מהווה את המרכז התיירותי של הישוב ויתוכנן כמקשה אחת.	א.
תמהיל השימושים במתחם יהיה עפ"י המופרט בטבלה בסעיף 5 לתכנית זו.	ב.
<p>אגני נצפות:</p> <p>לתכניות המפורטות שיוכנו במתחם זה יצורפו ניתוחי נצפות המוכיחים כי מתקני התיירות לא ייראו מאגני הנצפות המוגדרים בתכנית.</p>	ג.
תנתן עדיפות למבנים בעלי קולונדות או מתקני הצללה קבועים בחזית. בנוסף יש לטעת שדרות עצים רחבי נוף מותאמים לאקלים המדברי.	ד.
בהוראות תכנית מפורטת, ובהיתרי בניה, לא יותרו תכנון או הקמה של פרויקט מסחרי ו/או תיירותי, שבשל גודלם הם עלולים לפגוע בתפקוד המרכז העירוני, או באזורים מסחריים או תיירותיים אחרים בישוב.	ה.
תכנית מפורטת תגדיר אזור להקמת ירידים/שוק איכרים.	ו.
בתכנית מפורטת יקבעו כל האמצעים לשמירה על זכות מעבר לציבור לכיוון המכתש והטיילת המלווה אותו.	ז.
<p>גובה בינוי:</p> <p>תותר בנייה עד 4 קומות בכפוף להוראות נספח הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית המתאר.</p> <p>באזורים הסמוכים לשפת המכתש גובה הבינוי יהיה לפי מגבלות הגובה המסומנות בתשריט.</p> <p>תאי שטח 362, 366, 522, 523 – לעת הכנת תכניות מפורטת יערך תיאום עם משרד הביטחון בנושא גובה הבינוי.</p>	ח.

6.4 הוראות כלליות למתחם C ו-D- אזור משולב תעסוקה ומגורים	
מתחמים אלו מהווים את אזור התעסוקה המרכזי של הישוב, ומשלבים מגורים ותעסוקה. המתחם יתוכנן כמקשה אחת.	א.
תמהיל השימושים במתחם יהיה עפ"י המפורט בטבלה בסעיף 5 לתכנית זו.	ב.
מתחם זה יתוכנן ע"פ עקרונות הנספח האקלימי ונספח הבינוי. תכנית מפורטת למתחם תכלול הוראות לבניה ירוקה בהתאם להנחית העירוניות בנושאי בניה ירוקה. תכנית מפורטת למתחם תפרט בהוראות מיוחדות את אופן עיצוב דפנות המתחם הפונות אל שפת המכתש ואל הנוף המדברי, כולל הגדרת נפחי בניה, חומרי גמר, צפיפות בניה וכדומה. כמו כן יפורטו הנחיות לפיתוח היקף המתחמים הפונים לנוף המדברי ולערוצים באופן אשר ישמר אותם במצבם הטבעי ויכללו תכנון נופי לנגישות ושמירה על ערכי טבע.	ג.
האזור המסומן בהוראות מיוחדות כחלק מאזור המגורים והתעסוקה, מיועד לשמש כאזור מוטת מלאכה ותעסוקה על פי ההגדרות בתכנית המפורטת התקפה לשטח זה. בין היתר יותרו שימושים של תעשייה קלה, בעלי השפעה סביבתית, לאחר שזו נבדקה ואינה סותרת שימושים סמוכים.	ד.
<p><b>גובה בינוי:</b></p> <p>תותר בנייה עד 5 קומות בכפוף להוראות נספח הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית המתאר. באזורים הסמוכים לשפת המכתש גובה הבינוי יהיה לפי מגבלות הגובה המסומנות בתשריט. תאי שטח 383, 323, 324, 361, 201, 109, 381, 401 – לעת הכנת תכנית מפורטת יערך תיאום עם משרד הביטחון בנושא גובה הבינוי.</p>	ה.

6.5 הוראות כלליות למתחם E – שכונת הגמל	
מתחם זה מכיל את מירב שטחי מוסדות הציבור בישוב וכן את שכונה הגמל.	א.
תמהיל השימושים במתחם יהיה עפ"י המפורט בטבלה בסעיף 5 לתכנית זו.	ב.
הפיתוח כמתחם יהיה בהתאם לשימושים ולהוראות החלים על השטח בתכנית זו וכן בהתאם לנספח הנחיות הבינוי והפיתוח ולנספח הנופי של תכנית זו.	ג.
<p><b>גובה בינוי:</b></p> <p>תותר בנייה עד 4 קומות בכפוף להוראות נספח הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית המתאר. באזורים הסמוכים לשפת המכתש גובה הבינוי יהיה לפי מגבלות הגובה המסומנות בתשריט. תא שטח 107 – לעת הכנת תכנית מפורטת יערך תיאום עם משרד הביטחון בנושא גובה הבינוי.</p>	ד.

6.6 הוראות כלליות למתחם F – שכונות מגורים	
מתחם זה מכיל את שכונות המגורים בצפון מערב הישוב.	א.

ב.	תמהיל השימושים במתחם יהיה עפ"י המופרט בטבלה בסעיף 5 לתכנית זו.
ג.	הפיתוח במתחם יהיה בהתאם לשימושים ולהוראות החלים על השטח בתכנית זו וכן בהתאם לנספח הנחיות הבינוי והפיתוח ולנספח הנופי של תכנית זו.
ד.	גובה בינוי: תותר בנייה עד 3 קומות בכפוף להוראות נספח הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית המתאר. מוסד תכנון ראשי להתיר חריגה ממספר הקומות המותר ובתנאי שהשתכנע שגובה הבינוי אינו חורג מקו הרקיע של הישוב.

6.7	<b>הוראות כלליות למתחם G – שפת המדבר</b>
א.	מתחם זה מכיל שמורות טבע, שטח נוף מדברי לשימור וכן מיזמי תיירות.
ב.	תמהיל השימושים במתחם יהיה עפ"י המופרט בטבלה בסעיף 5 לתכנית זו.
ג.	הפיתוח במתחם יהיה בהתאם לשימושים ולהוראות החלים על השטח בתכנית זו וכן בהתאם לנספח הנחיות הבינוי והפיתוח ולנספח הנופי של תכנית זו.
ד.	גובה בינוי: תותר בנייה של קומה אחת, במיזמי התיירות בלבד, ובכפוף להוראות נספח הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית המתאר. מוסד תכנון ראשי להתיר חריגה ממספר הקומות המותר ובתנאי שהשתכנע שגובה הבינוי אינו חורג מקו הרקיע של הישוב.

6.8	<b>הוראות כלליות למתחמים H ו-J – שפת המכתש</b>
א.	מתחמים אלו מכילים את פארק שפת המכתש. במתחמים אלו לא תותר כל בניה. יותר פיתוח מינימאלי בלבד לצורך הסדרת שבילי הליכה וטיילות להולכי רגל ורוכבי אופניים.
ב.	הפיתוח במתחם יהיה בהתאם לשימושים ולהוראות החלים על השטח בתכנית זו וכן בהתאם לנספח הנחיות הבינוי והפיתוח ולנספח הנופי של תכנית זו.

6.9	<b>הוראות כלליות למתחמים Q,N,M,L,K</b>
א.	הפיתוח במתחם יהיה בהתאם לשימושים ולהוראות החלים על השטח בתכנית זו וכן בהתאם לנספח הנחיות הבינוי והפיתוח ולנספח הנופי של תכנית זו.

## סימונים נופיים

<b>6.10. ציה הולכי רגל</b>
6.5.1 סימון צירי הולכי רגל הינו עקרוני בלבד. תותר גמישות במיקום הציר כל עוד תשמר הרציפות והקשר לכלל מערכת הולכי הרגל כפי שמופיעה בתשריט.
6.5.2 רוחבו המינימאלי של הציר יהיה 10 מטרים.
6.5.3 תכנית מפורטת שבתחומה עובר ציר הולכי רגל תתייחס לנושאים הבאים:
א. אופן הפיתוח הנופי בציר ובדפנות הסמוכות אליו כולל שיפועים ונגישות, צמחייה, הצללה ואמצעי תאורה. אמצעי התאורה יתוכננו באופן שימנע זיהום תאורה.
ב. הפניית חזיתות מבנים של המבנים הסמוכים אל הציר, מאפייני החזיתות וחזיתות פעילות.

<b>6.11. פיתוח נופי</b>
<b>פיתוח נופי – כללי</b>
בכל שטח התכנית, יעשה שימוש לצרכי ריצוף במשטחים שאינם בוהקים, בהתאם להנחיות נספח האקלים.
<b>פיתוח נופי בשולי הוואדיות</b>
סימון זה נועד לשמר את מבנה הוואדיות החודרים לשוב כחלק מאופיו המדברי של הישוב וכחלק ממערכת הקשרים בין הישוב למדבר. הסימון מתייחס הן לאזורים בשיפולי הוואדיות והן לערוצי הוואדיות.
6.11.1 הסימון הינו עקרוני בלבד. תותר סטייה של עד כ-20 מטר מגבולות הסימון בתשריט.
6.11.2 יש לשמור על פתיחות ויזואלית ומבטים פתוחים אל המדבר.
6.11.3 לא תותר כל בניה בערוצי הוואדיות למעט סכרונים וטראסות מסורתיות.
6.11.4 יש לאפשר גישה רצופה להולכי רגל ורוכבי אופניים, בכפוף לשיפועים הקיימים.
6.11.6 פיתוח השטח יהיה מינימאלי בלבד ויתחשב במבנה הטופוגרפי של הוואדי ושיפולו.
6.11.7 תותר שתילה של צמחייה מדברית המתאימה לאקלים ולאזור בלבד.
6.11.8 במקרה והסימון מופיע בשיפולי הוואדי תותר בניה בהתאם ליעוד השטח תוך קביעה קפדנית של
6.11.9 מיקום הבניה ואופי המפגש עם המדבר בתכנית מפורטת וכן בתנאים הבאים:
א. טיפוסי ומפלסי הבינוי יהיו כאלה שיחוייבו חלוקה למאסות בינוי קטנות.
ב. תותר הקמת קירות תומכים בגובה של עד 3 מטר בלבד. במידה ויש לתמוך הפרשי גובה העולים על 3 מטר ידורגו הקירות עם מרווח של לפחות 1.5 מטר ביניהם. גמר הקירות יעשה בחומרים המתאימים לאופי ולאקלים המדברי.
ג. תכנית מפורטת תגדיר מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים הפתוחים לציבור ואת אופן הגישה לטיילת 825 אם נמצאת בסמוך.

<b>6.12. סימון כניסה נופי לישוב</b>
אלמנט נופי המורכב מפיתוח קרקע, צמחייה ו/או אלמנט עיצובי המציין את הכניסה לישוב.

<b>6.13. סימון נופי- שער למדבר</b>
א. סימון נופי המציין את המפגש בין הישוב הבנוי למדבר.
ב. יותר פיתוח מינימאלי הכולל הסדרת גישה לשבילי טיול וטיילות, סימון נופי/עיצובי מינימאלי בעל אופי

מדברי וכן שתילת צמחייה בעלת אופי מדברי המתאימה לאקלים.

ג. תותר הקמת פינות ישיבה כולל אמצעי הצללה.

ד. תינתן עדיפות לשימוש בחומרים טבעיים ו/או מקומיים.

## תשתיות

### 6.14 חשמל

6.14.1 תשתית חשמל שהייתה קיימת בפועל טרם אישורה של תכנית זו, תיחשב כשימוש מותר גם לאחר אישור התוכנית.

6.14.2 בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו, בתיאום עם חברת החשמל (נפת באר שבע), ארונות החשמל ותחנות ההשנאה בתוך גדרות/קירות תמך ככל האפשר וזאת בשטחים ציבוריים או שטחים המיועדים למתקנים הנדסיים מקומיים. ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים וזכויות במקרקעין למקס את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, בתחום דרכים ובכל מקום כפי שיאושר על ידי מהנדס הרשות.

6.14.3 הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו על ידי בעל התשתית. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.

6.14.4 – שטח הרצועות למעבר קווי חשמל ראשיים המסומנים בתשריט ישמש כתכלית עיקרית מכוח תכנית זו, להקמה ותפעול קווי חשמל ראשיים עיליים, עמודים ותיילים במתח עליון 161 ק"ו ובכלל זה יותר שימוש של דרכי גישה לעמודים ומשטחי עבודה להקמת הקווים. בשטח הרצועות תותר כתכלית משנית גם הקמת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך עיליים ומבלי לפגוע באמור תותר גם הקמת קווי חשמל תת קרקעיים.

6.14.5 לא יהיה באישורן של התכליות והשימושים המפורטים להלן על פי כל דין או לחילופין בתכניות העוסקות בנושאים המפורטים להלן כדי להוות סתירה לאמור בסעיף 6.14.4 לעיל:

א. שימושים שאינם כרוכים בבניה, למעט ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין. בתנאי שבוצע תיאום עם חברת החשמל.

ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך הרצועה ובתחומה, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים, ובכללם עבור: מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים - הכל בתאום ולפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל.

ג. יער לסוגיו, גן לאומי, שמורות טבע ונוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות. בתנאי שבוצע תיאום עם חברת החשמל.

ד. גובה המבנים שבס"ק א'-ב' לעיל יוגבלו לגובה של 4 מ'. חריגה מגובה זה מחייבת אישור בטיחותי מחברת החשמל.

ה. לא יאושרו התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה לעיל אלא לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל הראשיים ברצועות למתח עליון ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים לעיל.

ו. רצועות קווי מתח העליון תסומנה בכל תכנית שתאושר בתחומה בתאום עם חברת החשמל.

6.14.6 תוואי קו 161 ק"ו חדש מתחת המשנה מצפה רמון לכיוון צומת ציחור ייקבע בתת"ל 60. סימון הרצועה בתוכנית זו הינו למידע תכנוני.

6.14.7 קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים. בתא שטח בו כלולה הוראה בתכנית זו הנותנת עדיפות לרשת תת קרקעית או חיוב ברשת תת קרקעית, יהיה מהנדס הרשות המקומית רשאי



לאשר רשת עילית אם מצא צורך בכך בהתאם לתוואי השטח ומצב רשת החשמל הקיימת באזור המדובר.  
 6.14.8 הרשאה לביצוע רשת החשמל תינתן עפ"י חוק משק החשמל התשנ"ו – 1996 ועפ"י תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח – 1998.

### 6.15 מים

- 6.15.1 הספקת מי השתייה תבוצע מרשת המים המרכזית של מצפה רמון או לחלופין מהמפעל האזורי של חב' מקורות.  
 6.15.2 צנרת המים תותקן בהתאם להוראות הרשות המקומית ולתקנים הקיימים של מכון התקנים, משרד הבריאות ורשות המים.  
 6.15.3 תוכן תכנית עירונית לחסכון במים לפי כללי הבניה הירוקה ותישום בהדרגה.

### 6.16 ביוב

- כל המבנים בישוב יחוברו למערכת הביוב בהתאם להנחיות ולאיוכות הנדרשת ע"י משרד הבריאות והגנת הסביבה.
- שפכים שאינם תואמים את האיוכות הנדרשות על פי חוק יטופלו טיפול מקדים בתחום המגרש לאחר קבלת אישור הרשויות המוסמכות.
  - תחנת שאיבה לביוב תתוכנן ותמוקם בהתאם להנחיות משרדי הבריאות והגנת הסביבה.
  - צנרת גרביטציונית אפשר שתעבור בתחומי מגרשים, אולם מחוץ לקווי הבניין.
  - תוכן מערכת תשתית נפרדת לקליטת מי קולחין מטוהרים להשבה של המים לגינון העירוני כולל מערכת פיזור של הקולחין.
  - תוכן תכנית לשדרוג המט"ש העירוני לקולחין שלישוניים להשקיה בלתי מוגבלת לפי ועדת עינבר.
  - תכניות מפורטות לבריכות אגירה יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית להנחיות למזעור הפגיעה בנוף.

### 6.17 ניקוז וניהול מי נגר

- אין לבצע פעולות מילוי, חציבה, הסתה, שינוי תוואי או פגיעה בשטחי ניקוז טבעיים של הנחלים, או להניח תשתיות באופן העלול לפגוע בחזותם או באופן תפקודם. בהתאם לצורך ובאישור מהנדס הועדה המקומית, רשות הניקוז והיחידה הסביבתית או בהעדרה המשרד להגנת הסביבה. ינקטו אמצעים להגנה על דפנות הערוצים, טרם ביצוע העבודות.
- מוקדי תיירות: באזורים בהם יתוכננו, בשלב תכנון מפורט, מוקדי תיירות קטנים (כגון מבנה להשכרת אופניים) ועבור אתרי התיירות המדבריים המתוכננים בשטחים הפתוחים, יש להביא בחשבון כי רום (0,0) של המבנים יהיה גבוה בכ-0.5 מטר לפחות ממפלסי ההצפה הצפויים בסופות בתדירות של 5% עבור מוקדי תיירות קטנים ו-1% עבור אתרי התיירות המדבריים.
- מחצבות: לבורות המחצבה אין כיום הסדרת ניקוז. במידה ויתוכנן פיתוח נוסף/אחר, יש לתכנן פתרונות להסדרת הניקוז, בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.
- במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור יישמרו לפחות 20% משטח המגרש כשטח עם אפשרות השהייה או החדרת נגר. תוספת בניה תאושר אך ורק בתנאי שהשטח המיועד לשימור

- נגר לא יפגע. הועדה המקומית רשאית לאשר הקטנת השטח היעודי להשהיית/הקטנת מי נגר ובלבד שתוגש חוות דעת מקצועית הקובעת שלא ניתן ליישם החדרת מי נגר וקיים פתרון חלופי להפנות את מי הנגר לשצ"פ בו תתבצע ההשהייה.
- ה. מתקנים הנדסיים המצויים ושיימצאו מחוץ לשטח הבנוי ובקרבת ואדיות או ערוצי נחלים, ימוגנו מפני שיטפונות.
- ו. פתרון ניקוז הדרכים בשכונות יהיה בשיטה הפיזורית לטובת השטחים הפתוחים. יש לבחון אפשרות ניקוז עילי הכולל פיתוח נופי ותהליכי השהיית מי נגר. בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכן בדרכים במספר נקודות מפתח.
- ז. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנה תזרום בניקוז התת קרקעי ולכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר.
- ח. במקרים בהם המבנה הטופוגרפי מחייב בניית בתים במדרון מדורג, אזי מגרש נמוך יותר מהכביש, ינוקז אל המגרש השכן לו (הנמוך ממנו) ומשם אל הכביש שמתחתיו.
- ט. בשטחים הציבוריים שבשכונות ובאזורים הפתוחים האינטנסיביים האקסטנסיביים והמדבריים – בהם יש מוקדי פעילות אנושית, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף הידרולוג ואקולוג.
- י. במקומות בהם שיפוע השצ"פ גדול מ-2%, יבוצעו סכרונים, כך שהשיפוע של הקרקע לא יעלה על 2%. בנוסף, אזור זה יכוסה בצמחיה שתתאים לתנאים הגאולוגיים והאקלימיים של המקום בתאום עם אדריכל הנוף ואגרונום.
- יא. מוצאי ניקוז עירוניים: יש לתכנן את המוצאים עם מגלש עילי לספיקה בהסתברות 1:20 לרבות מתקן לשיכוך אנרגיה במורד הערוץ.
- יב. בכל מוצא ניקוז יתוכנן מתקן השקטה למניעת ארוזיית המדרונות אשר יקטין את מהירות הזרימה לפחות מ-2.0 מטר/שניה או כפי שייקבע בשלב התכנון המפורט. מתקן ההשקטה יתוכנן כך שישתלב נופית על המדרון ולא ייראה כמתקן הנדסי בפני עצמו.
- יג. צורת הקולטנים ואופן עמידתם ייבדקו בתכנון המפורט. כמו כן יש לבחון לשנות את זוויות הקולטנים לתוך המדרכה על מנת להגדיל את כושר קליטת מי הנגר העילי, תוך כדי התחשבות בדרך, בתחבורה וכו'.
- יד. כל הנגר יופנה לואדיות הסמוכים, וייבנו מתקנים נופיים להשהיית המים על פי חוות דעת הידרולוגית וסביבתית. בתיאום עם רט"ג
- טו. תכנית הגינון העירוני תלווה בתכנית הצללה וחיפוי מתאימים לשמירת לחות הקרקע. החיפוי ככל האפשר יהיה משאריות הגזם המקומי הגרוס.
- טז. יופרדו מי נגר חשודים בזיהום כגו תשטיפים מאתרי פסולת מתחנות דלק מאזורי תעשייה ויטופלו בנפרד ורק לאחר הטיפול ישוחררו למערכת הניקוז. החחדרה תשתמש רק במים נקיים מן הגגות.

## איכות הסביבה

6.18. רעש
א. כל תכנית מפורטת שהשימושים המוצעים בה עשויים לכלול מטרדי רעש, תלווה בנספחים אקוסטיים.

- ב. שימושים הכוללים מטרדי רעש שלא ניתן לטפל בהם ימוקמו במרחק סביר מאזורי המגורים, המסחר והפנאי בתכנית, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.
- ג. רמות הרעש הגבוליות המותרות מכבישים תהיינה עפ"י הקריטריונים לרעש מדרכים שקבעה הועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש מכבישים (פברואר 1999)
- ד. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמו בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש, וזאת באישור המשרד להגנת הסביבה ו/או יחידה סביבתית. תכניות מפורטות בתחום מגבלות הרעש של מנחת המטוסים יחויבו בנספח אקוסטי שיבחן אמצעים לעמידה בתקנות הנדרשים ע"פ חוק
- ה. רעש ממתחמי תיירות, תעסוקה, מסחר, יעודים משולבים: ליעודים אלו יוכן נספח אקוסטי ויאושר קודם מתן היתר בניה.
- רמות הרעש יוגבלו במרחבי תכנון כדלקמן:
- פיתוח עירוני: לפי החוק למניעת מפגעים
  - היקף הישוב: 45 דציבל ביום ובלילה
  - חגורה מדברית יישובית: 40 דציבל
  - המדבר: 35 דציבל ביום ובלילה
- ו. מגבלות רעש באזור מנחת מטוסים- לפי מגבלות תכנית 138/02/27- מרכז תחבורתי-תעופתי מצפה רמון ותיקוניה.

#### 6.19 איכות אוויר

- א. לא תאושר הקמת מפעלים בהם פוטנציאל פליטת מזהמים אלא אם יינקטו כל האמצעים אשר יידרשו על ידי המשרד להגנת הסביבה למניעת פליטות.
- ב. מפעלים יעמדו בתקני פליטה המעודכנים ביותר, על פי הגדרות המשרד להגנת הסביבה
- ג. מפעלים פולטי מזהמים יבצעו סקרי פליטות ויתקינו אמצעים למניעת פליטות סביבתיות ומוקדיות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ד. מדידות בארובות והשוואה לתקני פליטה עדכניים יתבצעו בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לדרישות רישיון עסק.

#### 6.20 חומרים מסוכנים

- א. תכנית הכוללת שימושים שעלולים להוסיף לסיכון הסביבתי (לרבות שימושים המחזיקים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים או שימושים רגישים ובכללם מגורים, מוסדות ציבור, תיירות ספורט ונופש מסחר וכיו"ב המוצעים בתחום סיכון סביבתי) יערך סקר סיכונים שיבחן את רמת הסיכון הסביבתי ויציע אמצעים להפחתתו ומניעתו. הסקר יוכן לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ב. מפעלים המשתמשים ומאחסנים חומ"ס יכללו מרחקי הפרדה משימושים רגישים ע"פ מדיניות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים המעודכנים ביותר לעת הכנת התוכנית המפורטת ו/או היתר הבניה.
- ג. אחזקה ואכסון של חומרים מסוכנים ופסולת חומרים מסוכנים יתבצע בהתאם לדרישות התקפות של המשרד להגנת הסביבה.

## 6.21 פסולת

- א. תכנית מפורטת בתחום האזורים המיועדים לבינוי ולתעשייה בתכנית זו תכלול התייחסות לנושא פינוי פסולת בניין, בהתאם לפתרונות פינוי הפסולת המוסדרים והמאושרים על פי כל דין ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. כמו כן תידרש מפורטת לבחון שימוש בחומרי בניה ממוחזרים ולציין את ההיקף המוצע ליישום במסגרתה.
- ב. תכנית מפורטת תתנה מתן רישיון עסק או היתר בניה בעמידה בתנאים הבאים:
- הפרדת הפסולת, מערך האיסוף והובלתה, יבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, הרשות המקומית ובכפוף לכל דין.
  - פינוי פסולת תעשייתית ייעשה בהתאם להנחיות תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת מסוכנת) ובזוונאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
  - פסולת ביתית בלבד תפונה על ידי הרשות המקומית לפתרון לטיפול בפסולת מאושר ומוסדר על פי כל דין, פסולות תעשייתיות לסוגיהן יפונו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
  - הטיפול בפסולת ימנע היווצרות מפגע חזותי או תברואתי וכן סיכונים ביטחוניים.
  - כל המתקנים לאיסוף פסולת ימוקמו בתחומי המגרשים.

## 6.22 תאורה

כל היתר בניה בשטח היישוב, יגדיר בצורה מחייבת את אופן תאורת החוץ. במקרה של ספק הועדה המקומית רשאית לחייב תאום עם מצפה הכוכבים ו/או הרטי"ג על מנת לוודא שהתאורה המוצעת אינה מהווה פגיעה בסביבה.

## 6.23 מגבלות ריח

מתקנים פולטי ריחות כמו מט"ש, תחנות שאיבה לביוב, מפעלים פולטי ריח וכד' יחוייבו בהכנת נספח ריחות וקביעת מגבלות בניה, ואמצעים לטיפול, ומגבלות בניה סביבם, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

## 6.24 מניעת נזק לקרקע ולמי התהום

מתקנים או מפעלים או עסקים כולל קיימים- בעלי פוטנציאל לנזק למי תהום - יחויבו בהכנת סקר קרקע, עם המלצות למניעת נזק או שיקום קרקע לפי הצורך.

## 6.25 עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות לחוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. באזורים בהם קיימות עתיקות ובכללן טראסות שאינן בתחום אתר עתיקות מוכרז ותכנית מפורטת מציעה שיחזור, שיקום, או פיתוח בתחומם, יעשה הדבר בהתייעצות עם רשות העתיקות.

<b>6.26. תחום השפעת הנחל</b>
באזור המסומן בתשריט כתחום השפעת הנחל, חלות הנחיות על פי תמ"א 34/ב/3 לעניין עורק משני. פתרונות ניקוז אל הנחל יבוצעו במסגרת תכנית מפורטת ובכפוף לנספח ניקוז מאושר ברשות הניקוז.

<b>6.27. קווי מגבלות</b>	
מסומן בתשריט בקו אדום מקווק מס' 9. רדיוסי מגן סביב מצפי כוכבים למניעת אבק ואור: 1000 מ' – בעבור המצפה התיירותי 1500 מ' – בעבור המצפה המדעי	קו גבול מגבלת אבק ואור למצפי כוכבים
מסומנים בתשריט כקווים אדומים מקווקים מס' 1-4. מגבלות אקוסטיות וגובה מבנים הנובעות לפי הנחיות רש"ת על הבניה לסוגיה בין הקווים, בהתאם לתכנית המאושרת ולהוראות והתקנים שיקבעו מעת לעת. תכנית 27/02/138 – מגדירה את מתחמי רעש המטוסים הבאים: - מר"מ 1 – שטח בין עקומות Ldn 60-65 - מר"מ 2 – שטח בין עקומות Ldn 65-70 - מר"מ 3 – שטח בין עקומות Ldn 70-75	קווי שווי רעש סביב מנחת תעופה מצפה רמון ומגבלות אקוסטיות הנובעות מהן
יקבע בהתאם להוראות משרד הביטחון	קו סיכון סביב בסיס תחמושת
מגבלה זו תעודכן בהתאם להיתר הרעלים בתוקף. בתחום קו הסיכון קיימות מגבלות בניה עקב המצאות חומרים מסוכנים. מגבלות בניה לחומרים מסוכנים דוגמת מפעל מקסימה יחושבו לפי הנחיות מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה מאתרים קולטי קהל ובהתאם להיתרי רעלים שיהיו בתוקף לעת הגשת היתרי הבניה.	קו סיכון ממפעל מקסימה
סביב תחמ"ש ואנטנות יקבעו עפ"י בהתאם להנחיות התקפות של משרד הבריאות וחברת חשמל.	מעגל סיכון קרינה
מסומן בתשריט בקו אדום מקווק מס' 12 ו-13. על שטחים אלה יחולו המגבלות כפי שנקבעו בתכניות מפורטות לכרייה וחציבה החלות בהם. הגשת תכנית או בקשה להיתר בתחום זה תלווה במסמך (חו"ד סביבתית או תסקיר או כל מסמך אחר בהתאם להחלטת מוסד התכנון) אשר יבחן את השימושים המבוקשים ביחס למחצבה ויראה האם ניתן לקיים מבלי לפגוע בפעילותה.	תחום השפעה סביב מוחצבות פעילות
מסומן בתשריט בקו אדום מקווק מס' 10. תחום זה מהווה תחום השפעה כהגדרתו בתמ"א 16. תנאי למתן היתר בניה במעגל זה יהיה ביצוע סקר ריחות וזיהום אוויר למתקן האמור.	מעגל סיכון רעש, ריח וזיהום אוויר סביב מרכז טיפול בפסולת ומט"ש מקומי

<b>6.28. בניה ירוקה</b>
תכנית מפורטת תכלול הוראות להיבטי מיקרו אקלים והצללות בהתאם להנחיות הרשות המקומית:

על המבנים המתוכננים לעמוד בדרישות הרשות המקומית לבניה ירוקה או בהעדרם לפי דרישות תקן ישראלי 5281. מבני ציבור חדשים יתוכננו בהתאם לדרישות תקן ישראלי 5281 התקף בעת מתן התר בניה. לכלל המבנים יידרש נספח בינוי ירוק וקיימות המציג התאמה ליישום עקרונות הבניה הירוקה בהתאם לסעיפים הבאים:

- א. העמדת מבנים, חימום פסיבי של המבנים ותכנונם באופן שייטיב עם הדיירים והמועסקים לנושא אוורור ותאורה טבעיים
- ב. ביצוע דו"ח הצללות לבחינת השמירה על זכויות שמש ויחסי גומלין מול מבנים שכנים ושטחים פתוחים
- ג. תכנון בידוד משופר על פי תקן 5282 או הגרסה התקפה לעת הבקשה.
- ד. הקצאת שטחים לנושאי מחזור והפרדה, חניית אופניים, מערכות סולאריות, ומערכות תשתית נוספות כדוגמת מיזוג אוויר, הסקה, ניקוז, ביוב, קולחין וכדומה.
- ה. טיפול בפסולת בניין ופינוייה לאתרים מוסדרים
- ו. ניהול סביבתי של מהלך הבניה תוך התייחסות להפחתת מפגעים, טיפול בפסולת הנוצרת במהלך הבניה וכדומה.
- ז. חסכון במים במסגרת התכנון הנופי ושימוש בצמחייה חסכונית במים
- ח. עקרונות המרחבים לשימור בתכנון זו
- ט. ניצול שטחי חניה באופן המשמר מי נגר או ממקסם את ניצול השטח לחניה
- י. חסכון באנרגיה הכולל התקנת מערכות מבניות חסכוניות באנרגיה כגון : מזגנים בעלי דירוג אנרגטי גבוה, מערכות חימום מים, ומערכות בקרת מבנה.
- יא. נטיעת עצים במשטחים מרוצפים וחניות. תכנית נופית סביבתית לפי הנחיות ונו"ס
- יב. תוכנית מפורטת תכלול נספח נופי לנטיעת עצים במשטחים מרוצפים (חניות, מדרכות וכדומה) ותכלול התייחסות לעצים נותני צל ומותאמי אקלים, מפרט טכני לגידול עצים בתנאי סביבה מדבריים-עירוניים.

## 6.29. מרחבי פיתוח ושימור

מרחבי תכנון שונים - רמות שימור ופיתוח שונות על פי הגדרת האזור, כמתואר בסכמה בעמוד 5 למסמך זה:

- טבעת ראשונה - א' - פיתוח עירוני, אזור בעל רגישות סביבתית נמוכה - שטחים פתוחים לפיתוח אינטנסיבי, בינוי רציף ולא מוגבל
- טבעת שנייה - ב' - היקף היישוב, אזור בעל רגישות סביבתית בינונית - שטחים פתוחים לפיתוח אקסטנסיבי
- טבעת שלישית - ג' - חגורה מדברית יישובית, אזור בעל רגישות סביבתית גבוהה - שטחים פתוחים לשמור. בינוי נקודתי לפרוייקטים מיוחדים, בנייה צמודת קרקע
- טבעת רביעית - ד' - המדבר-אזור בעל רגישות סביבתית גבוהה מאוד - ללא פיתוח. שמורות טבע ללא בנייה.

## 6.30. כושר נשיאה תיירות

לכל תכנית הקשורה לתיירות לסוגיה השונים יוכן נספח כושר נשיאה סביבתי חברתי שיבחן את ההשפעה שלה על הסביבה וחקהילה. המלצות הנספח תהינה חלק משיקול הדעת של הועדה המקומית לתו"ב באימוץ או דחית התכנית.

## 6.31. ממשקים סביבתיים

לכל תכנית מפורטת הממוקמת בממשק סביבתי, כפי שסומן בטבלה 4.1.1.2 בנספח הנופי-סביבתי לתכנית זו, יצורף נספח סביבתי שיטפל בממשקים הסביבתיים ותאשר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

## 6.32. שימור

1. יש לקרוא הוראות אלו ביחד עם נספח השימור המצורף לתכנית זו.
2. הוראות פרק זה חלות על המתחמים לשימור כמסומן בנספח השימור.
3. המבנים והמתחמים המפורטים בנספח השימור, ישמשו את 'ועדת השימור של הועדה המקומית' ואת מוסדות התכנון, בבואם לקבוע את רשימת השימור של הישוב, להכין ולאשר תכניות לשימור, ולתת היתרים במבנים ובאתרים לשימור.

4. כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת המתייחסת, בין היתר, לשימור האתרים בתחומה, ו/או תכנית שימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק, יחולו על המבנים, האתרים, המרקמים וערכי הטבע המפורטים בנספח השימור הוראות תכנית זו, כפי שפורטו בהוראות המתחם הרלוונטי. בסמכות יועדת השימור של הועדה המקומית, לאחר שהתייעצה עם אנשי מקצוע מתחום השימור, להוסיף/לגרוע אתרים לרשימת השימור שבנספח השימור של תכנית זו.
5. אין בקביעת מבנה/מתחם לשימור וכל הוראה בתכנית זו בדבר שימור כדי לפגוע בזכויות בניה החלות בשטח ובשימושים המותרים במקום על פי תכנית תקפה.

### 6.33. שטחים ביטחוניים

- א. בסעיף זה "שטח ביטחוני" – מתקן ביטחוני, כהגדרתו בסעיף 159 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: החוק), שטח שהוטלו עליו מגבלות רשל מתקן ביטחוני לפי סעיף 160 לחוק ושטח סגור, כהגדרתו בתקנות ההגנה (שעת חירום) 1945.
- ב. התשריט של תכנית זו, אינו מסמן את כל השטחים הביטחוניים או את גבולותיהם המדויקים. הוראות סעיף זה יחולו על כל שטחים ביטחוניים, כפי שיהיו מעת לעת.
- ג. על אף האמור בתכנית זו, לגבי שטחים ביטחוניים, שונתה תכנית זו חלה עליהם, יחולו הוראות אלה:
1. מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הביטחון או שלוחותיה, או באישורן ובלבד שהאישור משרת את האינטרסים של מערכת הביטחון או של שלוחותיה וזאת בלא כל היתר או אישור לפי תכנית זו ובניגוד ליעוד הקבוע בה לשטח;
  2. למען הסר ספק, אין בהוראות ס"ק (1) כדי לגרוע מתחולת הוראות פרק ו' לחוק (מתקנים בטחוניים ומכשולי טיסה);
  3. כל שימוש טעון אישור מראש ובכתב של נציג שר הביטחון בועדה המחוזית ויעשה אך ורק בכפוף לתנאים ולמגבלות שנקבעו ע"ינציג שר הביטחון בועדות המחוזיות לתכנון ולבניה – ראש אגף תו"פ באג"ת;
  4. אין בהוראות התכנית כדי לשנות הסכמים בנוגע לשטחים בטחוניים אשר ניתן היתר לשימוש בהם מאת מערכת הביטחון ותנאי ההיתר וההסכמים יעמדו בתוקפם כל עוד לא חדל מלהיות שטח בטחוני.
  5. אין בהוראות תכנית זו כדי לבטל או לשנות שטחים בטחוניים ואת ההוראות החלות בהם ואין בהן כדי לבטל או לשנות הוראות ובכלל זה הוראות שינוי והגבלות שימוש, שהוטלו, בכל שטח עליו חלה התכנית, ע"י הועדה למתקנים בטחוניים בהתאם לסמכותה לפי סעיפים 160, 175 ו-177 לחוק וכן אין בהן כדי לגרוע מההוראות החלות על מתקן בטחוני כמשמעו בפרק ו' לחוק.
  6. סמכויות הועדה למתקנים בטחוניים תשמרנה במלואן ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן, לשנותן או לסייגן, לרבות לגבי קרקעות שנקבע להן יעוד בתכנית זו.
  7. למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הביטחון לעשות כל פעולה עפ"י התכנית ו/או להקים שטחי שמורה חדשים ו/או לעשות כל דבר בשטחי שמורה קיימים, בשטחים בטחוניים קיימים או עתידיים והעובדה ששטח כלשהו מיועד ליעוד כל שהוא עפ"י תכנית זו, לא תגרע בדרך כל שהיא מחופש שיקול הדעת של מערכת הביטחון בשאלה אם ליעד או לשמר שטח זה לשימוש מערכת הביטחון. אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים בטחוניים חדשים ע"י הגופים המוסמכים לעשות כן בהתאם להוראות כל דין.
  8. שימוש בשטחים הביטחוניים שסעיף ג (1) אינו חל עליו יעשה לפי הוראות תכנית זו, לאחר שניתנה הסכמת נציג שר הביטחון בועדות המחוזיות לתכנון ובניה – ראש ענף תו"פ אג"ת, כאמור בסעיף ג' לעיל לתנאים ולמגבלות שנקבעו בידי נציג שר הביטחון בועדות המחוזיות לתכנון ובניה – ראש ענף תו"פ אג"ת.
  9. למען הסר ספק מובהר כי אם ניתן אישור או היתר מטעם מערכת הביטחון לשימוש בשטח בטחוני או לפעולה אחרת, מבלי שניתנה הסכמה לבטל/לשנות את צו הסגירה או לבטל את ההיתר למתקן הביטחוני, אין בהיתר או באישור ו/או בפעולה שנעשתה על פיהם כדי לשנות ממעמדם המשפטי של השטחים הביטחוניים הללו והם ישארו שטחים בטחוניים, כל עוד לא הוחלט ע"י רשויות מערכת הביטחון המוסמכת, אחרת.
  10. חדל שטח בטחוני מלהיות כשטח בטחוני, יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.

## 7. ביצוע התוכנית

לי"ר

### 7.1. מימוש התוכנית

- א. מימוש התכנית יהיה בהתאם לבחינה מתמשכת של כושר נשיאה סביבתי וחברתי של הישוב. המימוש יהיה בשלבים לפי מיצוי שלבים קודמים.
- ב. הפיתוח למגורים יהיה צמוד דופן למרקם הבנוי הקיים ככל הניתן. מוסד תכנון הדן בתכנית לתוספת מגורים בישוב יתייחס בהחלטתו בין היתר לקבוע בסעיף זה.



## 8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה רמון תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית מצפה רמון	חתימה: <b>המועצה המקומית מצפה רמון</b>	תאריך: <b>14/5/19</b> מספר תאגיד: <b>מספר תאגיד הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה רמון</b>
עורך התוכנית	שם: יאיר אביגדור אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ תאגיד:	חתימה: <b>יאיר אביגדור</b> אדריכלות ועיצוב עירוני בע"מ	תאריך: <b>מספר תאגיד:</b>
יזם בפועל	שם: משרד הבינוי והשיכון תאגיד:	חתימה: <b>משרד הבינוי מחוז דרום</b>	תאריך: <b>6.05.19</b> מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: רשות מקרקעי ישראל תאגיד:	חתימה:	תאריך: <b>8/5/19</b> מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: מועצה מקומית מצפה רמון תאגיד: <b>מועצה מקומית מצפה רמון</b>	חתימה: <b>מועצה מקומית מצפה רמון</b>	תאריך: <b>14/5/19</b> מספר תאגיד: <b>מספר תאגיד הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה רמון</b>
בעל עניין בקרע	שם: רשות מקרקעי ישראל תאגיד:	חתימה:	תאריך: <b>מספר תאגיד:</b>